

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LA
LÉGISLATION FRANÇAISE
SUR
LA PETITE PROPRIÉTÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le samedi 30 mai 1914, à 3 heures

PAR

Charles-G. DOAZAN

Président : M. PIÉDELIÈVRE, *professeur*
Suffragants { M. SOUCHON, *professeur*
M. AMBROÏSE COLIN, *professeur*

PARIS (V^e)

M. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, rue Soufflot et 12, rue Toullier

1914

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LA
LÉGISLATION FRANÇAISE
SUR
LA PETITE PROPRIÉTÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le samedi 30 mai 1914, à 3 heures

PAR

Charles-G. DOAZAN



Président : M. PIÉDELIÈVRE, *professeur*
Suffragants { M. SOUCHON, *professeur*
M. AMBROISE COLIN, *professeur*

PARIS (V^e)

M. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, rue Soufflot et 12, rue Toullier

1914

A MON DÉVOUÉ MAÎTRE

MONSIEUR EUGÈNE DUTHOIT

Hommage reconnaissant.

CH. D.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

BIBLIOGRAPHIE

- ARÈNE (Benôit). — Le Bien de famille. Thèse de Province, 1912.
- BARTH. — De la constitution d'un bien de famille en France. Thèse de Paris, 1910.
- BELLAMY (H.). — Habitations à bon marché. De l'intervention des pouvoirs publics. Thèse de Paris, 1910.
- BERTHON (André). — Étude de la loi du 10 avril 1908. Caen, 1909.
- BESSE. — Le Crédit individuel à long terme. Thèse de Toulouse, 1912.
- BLANC. — Les Sociétés coopératives agricoles. Thèse de Province, 1912.
- BONNEVAY. — Rapport sur la loi du 26 février 1912. Annexe, n° 1515, 1911.
- Rapport sur la loi du 23 décembre 1912. Annexe, n° 1847, 1912.
- Rapport sur la loi du 13 janvier 1914. Annexe, n° 3403, 1913.
- BRANDT (DE). — Droits et coutumes des populations rurales de la France.
- BROT. — La Loi du 10 avril 1908. Thèse de Paris, 1912.
- Bulletin de la Société française des habitations à bon marché.
- Bulletin du crédit populaire.
- CAULIER (Abel). — Le Régime juridique des habitations à bon marché. Thèse de Lille, 1914.

- CACHEUX (Émile). — Conditions à remplir pour l'obtention du certificat de salubrité.
- CHALLAMEL. — Du nouveau régime successoral établi par la loi de 1894. Paris, 1896.
- CHARTIER (Marius). — Attribution des juges de paix sur les habitations à bon marché et la petite propriété. Thèse de Caen, 1909.
- CHATELOT (Louis). — Des prolongations de l'indivision successorale et de la liberté des attributions dans le partage judiciaire. Nancy, 1912.
- CHAVANES. — Le Bien de famille. Thèse de Paris, 1907.
- CHENEVAZ. — Le Bien de famille insaisissable et la loi du 18 juillet 1909. Thèse de Grenoble, 1910.
- CLUZEL. — Le Bien de famille.
- COLL EXCLUSE. — Coopératives agricoles. Thèse de Province, 1912.
- CONSEIL D'ÉTAT. — Série d'études sur le bien de famille, Paris, 1904.
- CRUBLIER DE FOUGÈRES. — Le Bien de famille, thèse de Paris, 1910.
- DEFRÉNOIS. — Commentaire de la loi du 23 octobre 1884.
- DELACHENAL. — Les Petits domaines agricoles, Paris.
— Commentaire de la loi du 31 mars 1899. Thèse de Grenoble, 1902.
- DESCOSTES. — Les Warrants et l'agriculture française. Thèse de Grenoble, 1900.
- DOUCÈDE. — L'Œuvre officielle du crédit agricole. Thèse de Lyon, 1913.
- DROULERS (Ch.). — Loi du 30 novembre 1894, relative aux habitations à bon marché, son application dans une grande ville industrielle. Thèse de Paris, 1898.
- DUBOIS (Jean). — Étude sur les habitations à bon marché, leur rareté et ses causes. Thèse de Paris, 1907.
- DUCHÉ DE BRICOURT. — Origine de la conception française du bien de famille. Thèse de Paris, 1903.
- DURAND (Louis). — Le crédit agricole, Paris, 1891.

- DUTHOIT (Edmond). — Les Habitations salubres et à bon marché en France et en Belgique. Thèse de Paris, 1903.
- FIGHIÉRA. — Le Bien de famille insaisissable Thèse de Province, 1912.
- FLACH. — De l'Institution en France d'un bien de famille insaisissable. Thèse de Caen, 1906.
- FUSTIER. — Récente législation française relative à la reconstitution de la petite propriété rurale. Thèse de Paris, 1911.
- GERMAIN (Ferdinand). — Les Habitations à bon marché, la petite propriété et le Code civil. Thèse de Bordeaux, 1910.
- GRANDJEAN (René). — Les Habitations à bon marché. Thèse de Nancy, 1904.
- GRANIER. — Le Bien de famille. Thèse de Toulouse, 1903.
- GUILLIER. — Rapport sur la loi de 1909.
- HENRY. — La Petite propriété rurale. Thèse de Paris, 1895.
- LABORDERIE (Raoul). — Les Habitations à bon marché en France. Thèse de Bordeaux.
- LELOUTRE. (Amédée). — De l'intervention des pouvoirs publics en matière d habitations à bon marché. Caen, thèse, 1906.
- LESCHÉVIN DE PRÉVOISIN. — L'Institution d'un bien de famille au point de vue agricole. Thèse de Rennes, 1899.
- LEYBACH (A). — Les Habitations à bon marché. Épinal, 1910.
- LAGIER. — Régime des habitations à bon marché. Thèse, 1911.
- MARTIN (H). — Égalité en nature dans les partages et problème du bien de famille indivisible. Thèse de Rennes, 1906.
- MARTIN. — Le Bien de famille. Thèse de Province, 1912.
- GAILLARD (OLPHE). — Le Bien de famille (Science sociale, octobre 1909).
- OSMONT. — Le Bien de famille. Thèse de Paris, 1910.
- PAGÉS. — La Petite propriété et les lois du 10 avril 1908 et 19 mars 1910. Thèse de Paris.

- PETIET (R.). — Le Foyer stable ou bien de famille insaisissable. Thèse de Paris, 1901.
- POUGNY (G.). — Le Bien de famille. Thèse de Paris, 1906.
- RAYNERI (Ch.). — Le Crédit agricole par l'association coopérative. Paris, 1902.
- Recueil de documents sur la Prévoyance sociale réunis par le ministère du Travail. — Habitations à bon marché et encouragements à la propriété. Paris, 1913.
- RÉMOND (Robert). — Le Bien de famille. Thèse de Paris, 1907.
- ROBERT (Samuel). — Le Bien de famille. Thèse de Poitiers, 1908.
- ROBINE (André). — Des habitations à bon marché. Thèse de Paris, 1900.
- SABOULIN (de). — Du majorat au petit bien de famille. Thèse de Aix, 1906.
- SERRE (L.). — Du bien de famille. Thèse de Marseille, 1900.
- SCHMOLLE. — Commentaire de la loi du 10 avril 1908. Paris, 1908.
- SAGNIER (Henry). — Le Crédit agricole en France, Paris, 1911.
- Société française des habitations à bon marché. Documents à consulter.
- SOUCHON. — La Crise de la main-d'œuvre agricole. Paris, 1914.
- SOUSTELLE (Georges). — Du bien de famille insaisissable. Paris, 1910.
- SUSS. — Le Bien de famille. Thèse de Genève, 1905.
- STRAUSS. — Rapport sur la loi du 11 février 1914. Annexes nos 264 et 443. Sénat.
- TIXIER. — Les Habitations à bon marché et les lois du 12 avril 1906 et 10 avril 1908. Thèse de Paris, 1908.
- TRÉBILLAC. — Le Bien de famille. Thèse de Grenoble, 1910.
- TRÉMEAU. — Du bien de famille insaisissable. Paris, 1910.
- VATHEIRE (François de). — Les Habitations à bon marché. Thèse de Paris, 1897.
- VERDELOT. — Du bien de famille en Allemagne et de la possi-

bilité de son institution en France. Thèse de Paris, 1899.

VERDINI. — Enquête officielle sur la petite propriété rurale. Critique. Résultats de la contre-enquête entreprise par le Musée social en 1910. Thèse de Paris.

VILLEY. — Commentaire de la loi de 1909. Lois nouvelles.

LA
LÉGISLATION FRANÇAISE
SUR
LA PETITE PROPRIÉTÉ

INTRODUCTION

Un des faits qui doivent le plus vivement frapper l'attention du juriste, c'est l'abandon, à notre époque, de la conception unitive du droit telle que la Révolution de 1789 et le Code civil l'avaient établie. Dès son origine, la Révolution entendit mettre fin à l'infinie diversité des coutumes, supprimer les castes avec leurs privilèges, les corporations et leurs franchises pour y substituer un droit unique s'appliquant à tous, quel que soit le lieu de naissance, la famille ou la profession. Ce n'est même pas le droit des Français, mais bien celui du monde entier qu'elle prétend régir lorsqu'elle énumère sous le titre pompeux de Droits de l'Homme et du Citoyen, l'ensemble des principes qui s'imposent à tout gouvernement. Le Code civil fut l'aboutissant logique de cette conception unitive. On a dit de lui avec raison,

que comme toutes les belles œuvres du xviii^e siècle, il était impersonnel, il était essentiellement humain ; c'est la raison pour laquelle, sans doute, les peuples les plus variés l'ont copié et adapté à leurs mœurs. « Nos pères, dit M. Ambroise Colin, n'ont pas entendu légiférer pour tels ou tels Français, ni même pour les seuls Français, mais pour l'humanité, pour le citoyen. De là leur culte superstitieux pour le droit commun, sentiment qu'on retrouve encore si développé chez tant de jurisconsultes de l'âge qui a suivi (1). »

« Mais, ajoute M. Colin, il semble que de nos jours un tel amour de l'uniformité « cet avantage qui séduit » quelquefois les grands esprits et touche infailliblement » les médiocres » s'achemine vers son déclin. On ne croit plus guère aujourd'hui au droit naturel, tel du moins qu'on l'entendait à l'époque de l'encyclopédie. On a compris que le citoyen n'est peut-être qu'une entité chimérique derrière laquelle il y a, en réalité, des ouvriers et des paysans, des grands propriétaires et des petits, des capitalistes et des prolétaires. Chacun de ces groupes vivant dans des conditions différentes, ne peut plus se plier aux mêmes règles. Le droit, comme toutes les sciences, doit être une reproduction systématique de l'un des aspects de la nature ; il lui faut donc se modeler autant que possible sur son infinie complexité. »

1. *Le Droit de succession dans le Code civil (Livre du Centenaire).*

Cette unité de législation, cette égalité devant la loi était d'ailleurs plus apparente que réelle. D'un côté, le Code a été fait par et pour la bourgeoisie. M. Ed. Picard l'a appelé l'épopée bourgeoise du droit privé. La plupart de ses institutions ne peuvent profiter qu'aux classes riches ou aisées. La tutelle, la curatelle, l'hypothèque légale de la femme mariée, l'interdiction, le divorce, le mariage lui-même, dont on a dû simplifier les formalités, ne sont pas pour les petits. Bienveillant pour celui qui possède, pour le propriétaire, le créancier, le patron, le Code est dur aux malheureux. S'il consacre deux chapitres et trente et un articles à une question aussi futile que celle du droit d'accession, n'oublions pas que le louage de travail n'est mentionné qu'en deux articles, dont le dernier considère l'ouvrier comme suspect.

D'un autre côté, la Révolution et l'Empire n'ont fait qu'accroître la force et la puissance de cette formidable machine qu'on appelle l'État. Grâce à l'État, la bourgeoisie conserve ses privilèges; car les hautes fonctions de tous genres vont être réservées à ses fils: Magistrats, diplomates, notaires, avoués, greffiers, commissaires-priseurs, avocats, officiers de terre et de mer, hauts fonctionnaires de tous ordres, sont des professions qui ne sont guère accessibles au peuple.

Ces raisons n'auraient sans doute pas été suffisantes pour amener des modifications à l'état de choses existant, s'il ne s'était produit, durant le cours du XIX^e siècle.

un événement gros de conséquences et qui tend à emporter les institutions établies comme la tempête entraîne les feuilles mortes : je veux parler de l'accession au pouvoir du peuple par suite du suffrage universel. Plus instruit et surtout plus ambitieux, excité par les surenchères des partis, flatté et adulé par les élus, embrigadé dans les syndicats et associations, conscient de sa puissance, le quatrième état réclame sans cesse, et dans tous les pays, de nouvelles faveurs. Le **xx^e** siècle sera, pour employer une expression de M. Charles Benoist, le siècle de l'apothéose des ouvriers, et le temps est peut-être moins éloigné qu'on ne le pense où les classes laborieuses auront conquis tous les privilèges, sauf celui de payer l'impôt.

L'édifice construit si laborieusement par la Révolution menace de s'écrouler de toutes parts. Plusieurs partis politiques demandent, non sans justes raisons, le rétablissement des provinces, ce qui nous ramènerait presque infailliblement à un droit coutumier, ou plutôt local. La loi sur les délimitations est un premier pas en ce sens. D'un autre côté, au fur et à mesure que l'État étend son activité, les organismes qu'il s'incorpore s'émancipent et réclament leur autonomie ; nous voyons sans cesse les fonctionnaires devenir plus hardis et attaquer plus violemment le pouvoir. Ainsi que le prévoit M. Duguin, l'omnipotence de l'État est condamnée à un irrémédiable déclin.

Parmi toutes les lois qui ont été votées pour plaire à

la foule, il m'a paru intéressant de rechercher celles qui concernent la petite propriété, de les étudier dans leur ensemble, de montrer à l'état actuel le chemin parcouru et comment nous sommes déjà parvenus à un régime qui n'est pas analogue avec les terres nobles de l'ancienne Monarchie.

Plus de 439 lois, décrets, circulaires, arrêtés et instructions, tel est le bilan considérable de l'activité du législateur en faveur des petits propriétaires. La forêt est épaisse, c'est véritablement le bois sacré et mystérieux où le commun des mortels ne peut pénétrer. Chaque année, nombreux sont les arbres qui poussent et grandissent.

La caractéristique de cette législation touffue est d'être chaotique et incohérente. Deux ministères, celui du Travail et celui de l'Agriculture, se sont attelés à la besogne ; mais ils prétendent s'ignorer l'un l'autre, ce qui n'est pas pour simplifier les choses. Nous essaierons d'introduire dans cette étude un plan logique, d'établir des principes de direction autour desquels nous grouperons les différentes lois ou fragments de lois. Nous verrons ainsi que trois buts différents sont visés, faire acquérir des propriétés à ceux qui n'en ont pas, mesures d'acquisition ; faciliter le crédit à ceux qui possèdent déjà, mesures d'amélioration ; aider à la conservation des petits biens entre les mains de leurs propriétaires, mesures de conservation. Pour nous permettre de mesurer les progrès réalisés, nous verrons d'abord le régime

de la petite propriété dans le Code civil, ce qui, avec la conclusion, divise ce travail en cinq sections.

Première Section. — Le régime de la petite propriété dans le Code civil.

Section II. — Mesures d'acquisition.

Section III. — Mesures d'amélioration.

Section IV. — Mesures de conservation.

Section V. — Conclusion.

Je ne me suis pas occupé, dans cette étude, de la législation étrangère, bien qu'il y ait un grand intérêt à le faire ; la vaste étendue du sujet m'a contraint de me restreindre. C'est la raison pour laquelle j'ai dû aussi laisser de côté à regret l'historique de la nouvelle législation, ne m'y référant qu'en cas de difficultés.

Il est utile, avant de commencer, de donner un état de la législation sur le sujet.

Lois et décrets

23 octobre 1884. — Lois sur des ventes judiciaires d'immeubles.

26 janvier 1892, article 16. — Loi de finances.

5 novembre 1894. — Loi sur les sociétés de crédit agricole.

30 novembre 1894. — Loi sur les habitations à bon marché.

20 février 1895. — Décret sur le conseil supérieur des habitations à bon marché.

20 juillet 1895, article 10. — Loi sur les caisses d'épargne.

21 septembre 1895. — Décret sur les habitations à bon marché.

8 octobre 1895. — Décret sur le conseil supérieur des habitations à bon marché.

31 mars 1896. — Loi sur les habitations à bon marché.

24 juillet 1897. — Loi sur le dégrèvement des cotes foncières.

17 novembre 1897, articles 5, 6 et 18. — Loi sur le renouvellement du privilège de la Banque de France.

12 janvier 1898. — Décret sur le dégrèvement des cotes foncières.

18 juillet 1898. — Loi sur les warrants agricoles.

9 octobre 1898. — Décret sur les warrants agricoles.

31 mars 1899. — Loi sur les caisses régionales de crédit agricole.

6 mai 1900. — Décret sur les caisses régionales.

25 décembre 1900. — Loi sur les avances aux caisses régionales.

20 juillet 1901. — Loi sur les sociétés de crédit agricole.

9 février 1904. — Décret sur les caisses régionales agricoles.

28 décembre 1904. — Loi sur les avances aux caisses régionales.

11 avril 1905. — Décret sur les caisses régionales.

12 avril 1906. — Loi sur les habitations à bon marché.

30 avril 1906. — Lois sur les warrants agricoles.

7 septembre 1906. — Décret sur les warrants agricoles.

29 décembre 1906. — Lois sur les sociétés de crédit agricole.

10 janvier 1907. — Décret sur les habitations à bon marché.

10 janvier 1907. — Décret sur le conseil supérieur des habitations à bon marché.

9 mars 1907. — Décret sur les assurances contractées en vertu de la loi du 12 avril 1906.

30 mai 1907. — Décret sur les opérations des sociétés coopératives agricoles.

26 août 1907. — Décret sur les sociétés coopératives.

30 décembre 1907. — Décret sur les caisses régionales de crédit.

14 janvier 1908. — Loi sur les caisses de crédit agricole.

10 avril 1908. — La loi Ribot sur la petite propriété.

24 août 1908. — Décret sur la loi Ribot.

12 juillet 1909. — Loi sur le bien de famille.

18 février 1910. — Loi sur les sociétés de crédit agricole.

19 mars 1910. — Loi sur le crédit individuel à long terme.

26 mars 1910. — Décret sur le crédit individuel à long terme.

26 mars 1910. — Décret sur le bien de famille.

31 mars 1910. — Décret sur le crédit individuel à long terme.

5 avril 1910. — Article 3, 43 et 45. Loi sur les retraites ouvrières.

8 avril 1910. — Article 13 et 116. Loi de finances.

22 mai 1910. — Décret sur l'inspection du crédit agricole.

20 décembre 1910. — Loi sur les caisses de crédit agricole.

29 mai 1911. — Décret sur l'inspection du crédit agricole.

13 juillet 1911. — Article 3 et 4. Loi de finances.

29 décembre 1911. — Loi sur le renouvellement du privilège de la Banque de France.

26 février 1912. — Loi fixant les prêts de la Caisse des Dépôts.

13 juillet 1912. — Loi autorisant la ville de Paris à emprunter 200 millions.

17 août 1912. — Décret sur la petite propriété.

30 novembre 1912. — Loi sur le crédit à long terme.

17 octobre 1912. — Décret sur le crédit à long terme.

23 décembre 1912. — Loi sur les habitations à bon marché.

23 décembre 1912. — Loi sur le crédit à long terme.

21 mars 1913. — Loi sur les habitations à bon marché.

3 mai 1913. — Décret sur la loi Ribot.

3 mai 1913. — Décret sur les habitations à bon marché.

25 mai 1913. — Décret sur les habitations à bon marché.

14 juillet 1913. — Article 13. Loi sur les familles nombreuses.

30 juillet 1913. — Articles 15 et 67. Loi de finances.

11 février 1914. — Loi sur les sociétés de crédit immobilier.

Circulaires et instructions

2 juillet 1895. — Ministre du Commerce, sur les habitations à bon marché.

12 août 1895. — Ministre du Commerce, sur les habitations à bon marché.

13 avril 1896. — Ministre du Commerce, sur les habitations à bon marché.

10 mars 1897. — Ministre du Commerce, sur les habitations à bon marché.

16 août 1898. — Gardé des sceaux, sur les warrants agricoles.

18 août 1899. — Ministre de l'Agriculture, sur les caisses régionales.

27 décembre 1899. — Ministre des Finances, sur le dégrèvement des côtes foncières.

17 mai 1900. — Ministre de l'Agriculture, sur les caisses régionales.

31 janvier 1901. — Ministre de l'Agriculture sur les caisses régionales.

4 mai 1901. — Ministre du Commerce, sur les habitations à bon marché.

3 mars 1903. — Garde des sceaux, sur les habitations à bon marché.

18 mai 1903. — Direction de l'enregistrement, sur les habitations à bon marché.

23 juillet 1903. — Ministre du Commerce, sur les sociétés d'habitations à bon marché.

1^{er} novembre 1903. — Ministre de l'Agriculture, sur les sociétés de crédit agricole.

4 février 1904. — Garde des sceaux, sur les frais des ventes judiciaires.

15 mai 1906. — Direction de l'enregistrement, sur les warrants agricoles.

16 mai 1906. — Direction de l'enregistrement, sur la loi du 12 avril 1906.

21 mai 1906. — Direction de l'enregistrement, sur les warrants agricoles.

25 juillet 1906. — Garde des sceaux, sur les warrants agricoles.

27 février 1907. — Ministre du Travail sur la loi du 12 avril 1906 aux préfets.

27 février 1907. — Ministre du Travail sur la loi du 12 avril 1906 aux directeurs de caisses d'épargne.

10 avril 1907. — Direction de l'enregistrement sur la loi du 12 avril 1906.

1^{er} juillet 1907. — Ministre du Travail sur la loi du 12 avril 1906.

14 avril 1908. — Garde de sceaux sur le crédit agricole.

11 juillet 1908. — Ministre du Travail sur les comités de patronage.

25 septembre 1908. — Ministre du Travail sur la loi du 10 avril 1908 aux préfets.

25 septembre 1908. — Ministre du Travail sur la loi du 10 avril 1908 aux directeurs de caisses d'épargne.

14 décembre 1908. — Ministre du Travail sur la loi du 12 avril 1906.

5 février 1909. — Ministre du Travail sur les comités de patronage.

20 novembre 1909. — Direction de l'enregistrement sur le bien de famille.

11 avril 1910. — Direction de l'enregistrement sur le bien de famille.

15 juin 1910. — Ministre de l'Agriculture sur le bien de famille.

2 août 1910. — Ministre du Travail sur la loi Ribot aux directeurs de caisses d'épargne.

25 mars 1911. — Ministre de l'Agriculture sur le crédit individuel à long terme.

25 mars 1911. — Direction de l'enregistrement sur la loi du 12 avril 1906.

26 avril 1911. — Ministre du Travail sur la loi Ribot aux directeurs de caisses d'épargne.

2 octobre 1911. — Ministre du Travail sur la loi du 13 juillet 1911.

13 décembre 1911. — Ministre du Travail sur la loi du 12 avril 1906.

3 mai 1912. — Ministre de l'Intérieur sur les prêts faits par les départements, aux sociétés d'habitations à bon marché.

26 avril 1912. — Ministre des Finances sur le certificat administratif exigé par la loi Ribot.

1^{er} octobre 1912. — Ministre du Travail sur la loi du 26 février 1912 aux préfets.

1^{er} octobre 1912. — Ministre du Travail sur la loi du 26 février 1912 aux directeurs de caisses d'épargne.

10 octobre 1912. — Ministre des Finances sur le certificat administratif exigé par la loi Ribot.

31 décembre 1912. — Direction de l'enregistrement, sur la loi du 23 décembre 1912.

17 janvier 1913. — Ministre du Travail sur les habitations à bon marché.

6 mars 1913. — Ministre du Travail sur la loi du 23 décembre 1912 aux directeurs de caisses d'épargne.

20 mars 1913. — Ministre du Travail sur les comités de patronage.

21 mars 1913. — Ministre du Travail sur la loi du 21 mars 1913 aux sociétés de secours mutuels.

3 mai 1913. — Ministres de l'Intérieur et du Travail sur la loi du 23 décembre 1912.

3 mai 1913. — Ministre du Travail sur la loi du 23 décembre 1913.

14 juin 1913. — Ministre du Travail sur la loi du 21 mars 1913.

25 juillet 1913. — Ministres de l'Intérieur et du Travail sur l'article 13 de la loi du 14 juillet 1913.

18 août 1913. — Ministre du Travail sur la petite propriété.

6 décembre 1913. — Garde des Sceaux sur les habitations à bon marché.

Arrêts, notes, lettres, réponses, décisions ministérielles

18 mars 1902. — Décision du ministre des Finances sur les habitations à bon marché.

13 février 1904. — Arrêté du ministre de l'Agriculture sur les caisses régionales.

26 février 1907. — Arrêté du ministre du Travail rural sur les comités de patronage.

15 mars 1907. — Note du ministre du Travail sur les comités de patronage.

6 janvier 1911. — Lettre du ministre du Travail sur de nouveaux modèles de bilans destinés aux sociétés d'habitations à bon marché.

12 janvier 1911. — Arrêté du ministre du Travail organisant un concours pour développer le mouvement en faveur de la petite propriété.

17 janvier 1911. — Lettre du ministre du Travail sur des modèles de tableaux destinés aux sociétés d'habitations à bon marché.

14 mars 1911. — Réponse du ministre de l'Agriculture à une question sur le bien de famille.

23 mars 1911. — Arrêté du ministre du Travail, organisant un concours en vue de la diffusion des œuvres sur la petite propriété.

28 août 1912. — Décision du ministre des Finances sur le bien de famille.

15 mars 1913. — Arrêté du ministre du Travail sur les comités de patronage.

29 décembre 1913. — Arrêté du ministre du Travail donnant les résultats du concours.

Projets et propositions de lois

Proposition de M. Ernest Layrolle sur le crédit agricole, 19 novembre 1912.

Projet de loi sur la codification des lois sur le crédit agricole, 27 janvier 1914.

Proposition de M. des Lyons de Feuchin sur la codification des lois sur la petite propriété, 8 juin 1911.

Proposition de M. Louis Martin sur le bien de famille 1^{er} avril 1910.

Proposition de M. Aubriot sur l'insaisissabilité du mobilier.

Proposition de M. Chéron sur l'insaisissabilité du mobilier des familles nombreuses.

Proposition de la commission de réforme judiciaire sur l'insaisissabilité du mobilier.

Proposition de M. Nouhaud sur la création d'une distinction pour l'émulation agricole, 23 décembre 1913.

Proposition de M. Méline sur les sociétés de crédit immobilier.

PREMIÈRE SECTION

LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ DANS LE CODE CIVIL

Dans un premier paragraphe, nous étudierons les caractères de la propriété dans le Code ; dans un deuxième, les inconvénients qui en résultaient pour les petites propriétés.

§ 1. — *Caractères de la propriété dans le Code*

Si l'on veut apprécier sainement le régime que le Code civil a imposé à la propriété, il faut examiner le but qu'il se proposait et qui était double : empêcher d'un côté la reconstitution de la noblesse et de l'autre favoriser une meilleure exploitation des terres.

La noblesse s'était rendue souverainement impopulaire pendant les deux derniers siècles de la monarchie. Son faste et son insolence l'avaient fait haïr principalement de la bourgeoisie. Éloignés de leurs terres, habitant Versailles, où la vie est plus onéreuse qu'à la pro-

vince, les seigneurs, sans cesse à court d'argent, pressent leurs intendants avides et durs qui n'ont déjà que trop de tendances à se montrer intraitables envers les paysans. Il n'était pas jusqu'aux petits artisans qui n'aient eu à se plaindre des nobles et qui n'arrivaient à se faire payer des fournitures qu'ils leur faisaient qu'avec de grandes difficultés.

Or, ce qui faisait la puissance et la force de la noblesse, c'était un ensemble d'institutions qui lui conservaient sa fortune et l'empêchaient de la dilapider. La Révolution et le Code abolissent ces institutions ; ils interdisent les clauses d'inaliénabilité, les substitutions, le droit d'ainesse, le privilège de masculinité, les rentes perpétuelles. Débarrassée de ces entraves, la terre est appelée à s'émietter à chaque génération, et lorsqu'elle tombe en des mains inhabiles ou prodigues, elle ne tarde pas à en sortir pour passer à de meilleures.

Le deuxième but que se proposait le Code était de permettre une meilleure exploitation de la terre. Les doctrines alors en cours considéraient que ce résultat ne pouvait être acquis que par des ventes répétées et une division considérable des parcelles. C'est en changeant fréquemment de propriétaire, c'est en se morcelant en d'innombrables exploitations, que le sol doit donner son meilleur rendement économique et accroître la richesse de la nation. Il suffisait de jeter un coup d'œil autour de soi pour arriver à cette conclusion. Alors que les terres des paysans étaient admirablement bien cul-

tivées, les grands domaines étaient fréquemment incultes. Les nobles ne s'en servaient que comme territoires de chasses; et l'Anglais Arthur Young, qui parcourut la France à cette époque, nous parle des immenses plaines appartenant au prince de Soubise et qui n'offraient au regard qu'un spectacle désolé!

On comprend, dès lors pourquoi le Code pousse à l'extrême division des propriétés et accorde au propriétaire les droits les plus étendus.

Voici par quels procédés il y arrive.

L'article 815 permet à tout cohéritier de réclamer le partage des biens indivis. « Nul, dit-il ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ». Ainsi donc, si un seul le veut, alors que tous les autres seraient d'avis contraire, le partage ne peut être évité.

L'article 815 va encore plus loin, il prohibe la convention d'indivision pour une durée supérieure à cinq ans; quelque soit l'intérêt qu'il y ait à la prolonger davantage.

Le partage qui met fin à l'indivision doit avoir lieu en nature, c'est-à-dire que l'on forme autant de lots qu'il y a de copropriétaires et que dans chaque lot on fait entrer une même quantité de meubles, d'immeubles, de droits et de créances de même nature. C'est la règle posée par la deuxième partie de l'article 832. Il est vrai que la première partie de cet article recommande de ne pas morceler les héritages, mais la jurisprudence ne l'applique pas. On a poussé très loin en pratique la divi-

sion des exploitations, non seulement on compose les lots avec même quantité de pièces de terres situées sur une commune, mais bien souvent on divise les pièces elles-mêmes en autant de parts qu'il y a de cohéritiers.

Il peut arriver que les immeubles ne seront pas commodément partageables en nature, le Code en ordonne la vente devant le tribunal, article 827. Cette vente, à laquelle les étrangers participent, a souvent pour effet de faire sortir les biens de la famille.

Enfin, les pouvoirs les plus étendus sont données au propriétaire ; il peut vendre, hypothéquer, donner ses biens sans que personne puisse l'en empêcher. Individualiste à l'excès, ici comme en toute choses, le Code isole la personne humaine des éléments auxquels elle s'incorpore, il ne conçoit pas que, par suite de son mariage et de sa paternité, le maître ait acquis des devoirs envers sa femme et ses enfants, devoirs qui doivent se manifester par une diminution de ses pouvoirs de disposition sur ses biens. Le propriétaire a le *jus abutendi* ; le régime que le Code impose à la propriété n'est autre que le *dominium ex jure quiritium* des Romains. Si la loi apporte des réserves aux pouvoirs du propriétaire, c'est pour activer encore la division et le morcellement des biens ; elle ne lui permet pas de disposer à son gré de sa fortune au profit de ses enfants, elle le contraint à respecter, même dans les partages d'ascendants, la règle du partage en nature, elle l'empêche de favoriser un enfant plus que l'autre ou tout au moins réduit con-

sidérablement ses pouvoirs de disposer, et par les institutions du rapport et de la réserve, elle égalise, autant que faire se peut, le sort des héritiers.

J'ai déjà dit que le Code était dur aux pauvres et aux malheureux. Il me faut revenir sur cette idée. Le Code ne s'est occupé ni de favoriser l'acquisition à la propriété de ceux qui ne possédaient pas, ni de procurer du crédit à ceux qui étaient déjà propriétaires. Seuls, les riches sont l'objet de sa sollicitude. En leur faveur, il organise le système de la publicité des hypothèques que la Monarchie n'avait jamais pu se résigner à créer. Sans doute, le débiteur profitera de cette mesure, mais il n'empêche point qu'elle ait été prise surtout dans l'intérêt du créancier. Le Code, en un mot, laisse les individus se débattre seuls dans la terrible lutte pour la vie ou les faibles sont impitoyablement brisés.

§ 2. — *Inconvénients de ce régime pour les
petites propriétés.*

1^o *Impossibilité de rester dans l'indivision.* — Il est des cas où l'indivision au lieu d'être un mal constitue un bien. Cela arrive principalement lorsqu'il y a des héritiers mineurs ; il est bon de maintenir l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune, cela permettra aux enfants de vivre dans le nid familial et de ne pas être exposés à en être expulsés brutalement pour être livrés aux hasards de la vie ; cela permettra aussi à l'enfant le plus apte de reprendre l'exploitation paternelle ; cela,

en un mot, consolidera la famille qui n'est que trop ébranlée de nos jours. On dit toujours, il est vrai, que l'indivision est mauvaise par elle même, que c'est un nid à chicanes ; sans doute, mais pour la raison très simple que l'indivision n'est pas organisée par la loi ; il suffirait de la régler pour en enlever les principaux inconvénients.

Il est un autre cas où l'impossibilité de maintenir l'indivision est regrettable, c'est celui qui se produit lors du décès d'un des conjoints. Les enfants, héritiers presque toujours d'une part de la maison perternelle parce que la plupart du temps leurs parents sont mariés sous le régime de la communauté légale, les enfants, dis-je, peuvent faire mettre à la porte leur vieux père ou leur vieille mère qui ont peiné toute leur vie pour leur conserver ce bien. Il faudrait tout au moins autoriser le maintien de l'indivision si la majorité des enfants y consent.

2° *Partage en nature*. — Le partage en nature sera presque toujours impossible pour les petites exploitations sous peine de les rendre absolument impropres à la culture. Que faire d'un champ de dix ares et même moins ! Ce sera l'égalité parfaite comme a dit M. Chailamel (1), mais l'égalité dans la ruine.

3° *Licitation*. — La solution qui s'impose est la vente, puisque le partage ne peut se faire commodément. L'article 827 l'ordonne. Si l'un des cohéritiers ne rachète

1. Chailamel, *Du nouveau régime successoral*, p. 7.

pas le bien, les étrangers s'en rendront acquéreurs.
« Alors, dit M. Joseph Charmont, les héritiers de l'ancien propriétaire tombent au rang de fermiers, de métayers ou vont tenter la fortune dans les villes (1). »

La jurisprudence fait d'ailleurs tout son possible pour arriver à la vente. Lorsqu'il y a des héritiers ayant des parts différentes, « elle veut, dit M. Piedelièvre, que la part de chacun des héritiers soit représentée par une fraction; puis qu'on réduise toutes les fractions, s'il y a lieu, au même dénominateur; après quoi l'on fait autant de petits lots qu'il y a d'unités dans le dénominateur commun et chacun en prend autant qu'il lui en faut pour être rempli de sa part. Avec un tel procédé, qui n'est, pour la jurisprudence, que l'exacte application des règles légales, on arrive à un fractionnement excessif, à un véritable émiettement de la succession, et sans compter les nombreuses difficultés d'application qu'il entraîne, à rendre la licitation presque toujours nécessaire, étant donnée l'impossibilité qu'il y aura pour former la multitude de petits lots que nécessite la présence de successibles nombreux et à parts inégales, de composer chacun d'eux avec les biens successoraux eux-mêmes, sans heurter la règle du partage en nature.

» Qu'on suppose, pour prendre un exemple, le cas très fréquent d'une succession se partageant entre les deux lignes, l'une de ces deux lignes représentée par trois

1. Charmont, *Les transformations du droit civil*, p. 15.

héritiers, l'autre par quatre ; au lieu de partager d'abord le patrimoine en deux, puis chacune de ces moitiés en trois pour les héritiers d'une ligne et en quatre pour ceux de l'autre, ce qui donnerait au pis aller des lots dont les moindres ne dépasseraient pas le huitième de la succession, la jurisprudence, appliquant le procédé que j'ai dit et voulant, suivant la lettre de la loi, que tous les héritiers participent à un seul et même partage, fait le calcul suivant : les trois héritiers de la ligne paternelle ont droit chacun au tiers de la moitié afférente à leur branche, soit le sixième de la succession ; ceux du côté maternel au quart de l'autre moitié, c'est-à-dire le huitième ; le plus petit multiple de 6 et de 8 étant 24, il faudra diviser la succession en vingt-quatre lots égaux, et cela, en y faisant entrer s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature ou valeur, conformément à l'article 832. Après quoi, chaque héritier de l'une des branches tirera trois de ces lots et chacun de l'autre quatre (1). »

« Qui ne voit, ajoute M. Piédelièvre, les inconvénients d'un tel système : la multiplication des lots à former, les difficultés d'exécution, les morcellements si préjudiciables à l'intérêt des héritiers et d'une façon plus générale à la richesse publique, les licitations iné-

1. Rapport sur la question du partage judiciaire (*Bulletin de la Société d'études législatives*, 1905, p. 215).

vitables, enfin, dont les frais vont accroître sans mesure le coût de l'opération »

Le Code est, comme on l'a appelé, une machine à *hacher* le sol.

4^e Acquisition de l'exploitation par un des cohéritiers.

— Supposons que l'un des cohéritiers reprenne l'exploitation soit à la suite d'un arrangement amiable, soit à la suite d'une licitation. Il devra payer à ses cohéritiers une soulte élevée et, comme l'argent lui manquera presque toujours, contracter un emprunt hypothécaire. Cet emprunt lui reviendra à 5 0/0 de la somme prêtée; il aura eu aussi à payer d'énormes droits de succession, des droits de soulte très élevés, sa part dans les frais du partage judiciaire, s'il y a lieu. D'autre part, il a acquis le domaine sur une valeur de 3 0/0. « Voilà un homme, dit M. Joseph Charmont, qui va se trouver obligé de verser tous les ans une somme sensiblement égale au revenu de l'immeuble qu'il a gardé. C'est miracle s'il arrive à vivre et à payer ses intérêts. Mais comment peut-il espérer travailler assez pour économiser de quoi doter ses propres enfants et rembourser le capital de sa dette? Viennent le moment où l'obligation se trouve exigible, une mauvaise année, un accident et l'expropriation se présente comme inévitable avec son cortège ordinaire de frais et d'humiliations; et, dans une période de crise, l'obligation de subir une vente à vil prix. Voilà le dénouement; c'est là qu'aboutit au seuil de sa vieil-

lesse un malheureux qui a souffert, travaillé et qui s'est privé toute sa vie (1) ».

5° *Frais du partage judiciaire.* — Les frais du partage judiciaire sont tellement énormes pour les petites successions qu'elles absorbent presque tout actif. Le Play cite le cas de ce journalier agriculteur de la Nièvre qui mourut laissant quatre enfants. La vente des biens ne donna un reliquat que de 30 fr. 25, ce qui réduisait la part de chaque enfant à 7 fr. 30. Les frais, au contraire, s'étaient élevés à 725 francs. Ce cas est sans doute exceptionnel, toutefois, un état de frais réduit au strict minimum, dressé par M. Abel Caulier dans sa thèse sur le régime juridique des habitations à bon marché (2), nous montre que le total pour une succession de 5.000 francs est de 981 fr. 43.

« La fiscalité, écrivait M. Curasson en 1854, poursuit le malheureux cultivateur jusqu'au delà de la tombe ! Laisse-t-il des enfants mineurs ? Les formes établies pour les protéger entraînent infailliblement leur ruine ; le faible patrimoine du père de famille est absorbé par les frais excessifs du partage de la vente ou de la licitation judiciaire ; quelquefois il ne suffit pas pour y pourvoir : qu'arrive-t-il ? Le train de charrue est anéanti, le propriétaire dépourvu de fermiers et le produit des terres diminue au lieu d'augmenter, en proportion de leur valeur vénale. »

1. Joseph Charmont, *les Transformations du Droit civil*, p. 16.

2. Lille, 1914.

Impossibilité de rester dans l'indivision, partage en nature obligatoire, frais énormes du partage et des droits de succession, licitation obligatoire, sont autant de règles qui portent les coups les plus funestes à la fortune publique. « Il n'y a plus, dit M. Thaller, pour un homme, d'entreprise durable dans l'existence si son œuvre ne peut pas lui survivre. Or, cette œuvre n'est transmissible que dans son indivisibilité : autrement, à chaque génération elle se désagrègera, tombera en poussière par la nécessité des licitations. Des traditions se rompant tous les vingt ans finiront par ne plus même se former. Ce sera une véritable anarchie d'individus livrés à des professions passagères et ne sachant plus, même, de quelle catégorie ils dépendent. Chose extrêmement grave, au point de vue de l'éducation des mœurs publiques, chose extrêmement menaçante en ce qu'elle détermine la multiplication des fonctionnaires et le déclassement. Un peuple vraiment fort est celui où le citoyen sent qu'il appartient à un milieu et que ce milieu a une cause à défendre dans l'ensemble de la nation (1). »

Et le malheur est que le Code rend obligatoire le partage judiciaire dans trois cas : 1° Si l'un des cohéritiers l'exige ; 2° S'il y a des mineurs parmi les cohéritiers ; 3° S'il y a des absents.

6° *Pouvoirs donnés au propriétaire.* — Les pouvoirs

1. *Bulletin de la Société d'études législatives*, 1905, p. 218

exorbitants donnés [aux propriétaires sont aussi une cause de déclassements et de ruines nombreuses. Que de fois, par son inhabilité ou sa prodigalité, le propriétaire dissipe sa fortune! et voilà ses enfants et sa femme réduits à la misère et aux humiliations. Le patrimoine sacré acquis par les ancêtres, au prix de bien des peines, peut être dissipé en quelques années. On mesurera toute l'étendue du mal, quand on saura qu'en 1894 il y a eu 574.175 ventes d'immeubles ruraux dont 544.902 inférieures à 5.000 francs. La même année, le chiffre des ventes d'immeubles urbains s'est élevé à 239.429.

Le droit de l'époque royale limitait les pouvoirs du propriétaire. Les substitutions, les clauses d'inaliénabilité et d'insaisissabilité, les apanages étaient autant de barrières qui empêchaient la perte du bien. Pour anéantir la noblesse, la Révolution a prohibé ces institutions; mais elle aurait pu, tout au moins, les autoriser pour les petites exploitations qui ne sont pas dangereuses pour l'État. Loin de là, on en est revenu au *dominium* romain sans s'apercevoir toutefois que le droit romain, lui aussi, avait pris des mesures de sauvegarde pour assurer la conservation des biens dans la famille. Le *paterfamilias* devenait propriétaire de tout ce qu'acquerraient ses enfants et sa femme, de sorte que la gestion du patrimoine familial était fréquemment entre des mains expérimentées. La *factio testamenti* permettait aussi au père de famille de disposer de ses biens selon sa volonté et selon ce qu'il jugeait être le plus avanta-

geux. Il est inutile de faire remarquer que la succession *ab intestat* était très rare à Rome.

7° *Absence de crédit.*— Le Code civil ne s'occupait en quoi que ce soit de favoriser le crédit aux petits propriétaires ou à ceux qui voulaient le devenir. Or, il était souvent difficile de trouver un prêteur au moment où on en avait besoin, le prêteur réclamait des intérêts très élevés, 5 o/o, exigeait de bonnes garanties et ne permettait pas le remboursement par annuités. Au moment du terme, le débiteur ne pouvait faire face à ses engagements, il était contraint de renouveler la créance et se trouvait pris dans un engrenage dont il lui était impossible de sortir. C'est en ce sens que l'on a dit que le crédit soutenait l'agriculteur comme la corde le pendu, mot attribué par les uns à Louis XIV, par d'autres à Louis XV, par certains au procureur général Dupin.

Le Crédit Foncier créé en 1852 vint remédier à certains de ses inconvénients ; il est toujours disposé à prêter, il consent des prêts remboursables par annuités et à un intérêt relativement restreint. Les services qu'il a rendus sont immenses, mais il se désintéresse des petits propriétaires, de sorte qu'une masse considérable d'hommes se trouve exclue de sa sphère d'activité. Il était nécessaire de venir en aide tout au moins à l'élite des travailleurs honnêtes et courageux, dont l'idéal est d'acquérir un petit bien. M. Ribot nous dit qu'en 1908 il y avait 475.778 fermiers propriétaires 568.623 non propriétaires, 123.297 métayers possédant un petit

champ, 220.871 n'ayant rien, 588.950 journaliers ayant un petit coin de terre, 621.131 n'en possédant pas et 1. 832.174 autres personnes n'ayant rien (1) !

Les garanties que peut offrir le petit propriétaire ne sont autres que son labeur et son honnêteté ; la petite maison, le petit champ qu'il possède ne lui sont utiles en rien comme instruments de crédit. Le créancier ne pourrait en effet les faire vendre sans que cela lui coûte au lieu de lui rapporter. Le garde des Sceaux, dans une circulaire en date du 4 février 1904, déclare que les frais de la saisie immobilière pour les ventes inférieures à 500 francs vont de 139 0/0 à Lyon jusqu'à 179 0/0 à Bastia.

Quand nous aurons dit que des impôts énormes chargent la terre, que parfois la moitié du revenu est absorbée par le fisc, que les droits de succession viennent encore accabler davantage le paysan, il ne faudra pas s'étonner de la crise redoutable que nous traversons depuis trente ans.

La valeur de la terre, ainsi que l'a fort bien montré M. Compère-Morel dans son discours du 17 février 1914, à la Chambre, a baissé de 30 milliards de francs en trente ans ; exactement en 1879 91.583.966.452 et en 1908 61 750 253.533. En disant cela, M. Compère-Morel est bien au-dessous de la vérité. Depuis 1879 le prix de toutes choses a augmenté considérablement, il a plus

1. Exposé des motifs de la loi Riboi.

que doublé ; la valeur de la terre aurait dû suivre la même progression et, au lieu de 61 milliards, atteindre 183 milliards. Cette dépréciation énorme n'est encore rien quand on songe à l'effroyable dette hypothécaire qui charge le sol.

« A l'heure actuelle, écrit M. Flour de Saint-Genis(1) en 1894, sur cent propriétaires fonciers, il n'y en a pas quatre qui soient leurs maîtres. Délivrés des servitudes féodales, ils sont couverts d'hypothèques. Ils ne travaillent plus pour eux et, salariés du capital, ils sont retombés dans l'esclavage des colons du bas empire. » Cette dette est loin de s'éteindre, elle ne fait que s'accroître, M. Flour de Saint-Genis en évalue l'augmentation de 95 à 100 millions par an.

Faut-il s'étonner après cela de la diminution de la population rurale, de l'exode vers les villes. Si les villages deviennent déserts, si les chaumières tombent en ruine, les villes ne peuvent plus contenir la masse de leurs habitants. La population rurale a baissé en quatre ans de 1896 à 1901 de 214.000 unités. Il est vrai que le nombre des fonctionnaires a cru pendant la même période de 81.000. Symptôme très grave et qui devrait attirer vivement l'attention des pouvoirs publics. Le nombre des propriétaires diminue aussi et M. Compère-Morel évalue à 400.000 la différence entre 1879 et 1908(2).

1. Flour de Saint-Genis, *la Dette agraire et l'héritage foncier*.

2. Discours du 17 février 1914 à la Chambre.

SECTION II

MESURES D'ACQUISITION

Généralités. — La personne peu fortunée qui veut acquérir une maison ou un champ se heurte à une difficulté considérable, celle du paiement. Le propriétaire qui a vendu le champ ou la maison tient à être payé de suite, il a fréquemment vendu pour se procurer de l'argent et ne peut faire crédit à l'acquéreur. Ce dernier ne pourra donc s'adresser qu'à des capitalistes qui lui consentiront un prêt à un intérêt élevé, 5 0/0. La plupart du temps même il ne trouvera aucun prêteur. Un très grand inconvénient aussi est que le capitaliste n'admettra pas qu'on le rembourse par annuités, ni par anticipation ; il se trouvera qu'au moment du terme l'emprunteur ne pourra payer son créancier et celui-ci fera vendre le bien à moins qu'il ne renouvelle la créance. De toute façon le débiteur n'arrivera pas à se libérer.

Quatre améliorations étaient nécessaires pour favoriser l'acquisition de petites propriétés par des personnes peu fortunées : 1^o créer des organismes toujours prêts à avancer les sommes nécessaires ; 2^o réduire l'intérêt de l'argent à un taux moins élevé ; 3^o contraindre au

remboursement par annuités ; 4^o autoriser le remboursement par anticipation.

Les sociétés de crédit foncier se désintéressant des petites propriétés et exigeant d'autre part un intérêt élevé de leurs emprunteurs, l'État a dû créer des sociétés spéciales qui réaliseraient le but proposé : sociétés d'habitations à bon marché et de crédit immobilier, offices publics d'habitations à bon marché ; il s'est servi aussi des organismes qui existaient auparavant, communes, départements, associations d'utilité publique, caisses d'épargne, bureaux de bienfaisance et à tous ces établissements il a accordé des dégrèvements d'impôts et surtout il a consenti des prêts avec des intérêts minimes ou même sans intérêts.

Ces établissements poursuivent d'ailleurs trois buts différents : 1^o aider à l'acquisition de petites propriétés ; 2^o construire des logements salubres ; 3^o héberger les familles nombreuses qui ne peuvent se loger que très difficilement et dans de mauvaises conditions. Le premier but seul nous intéresse.

Nous ramènerons à quatre types les diverses sortes de prêts et les étudierons dans quatre chapitres différents. Chapitre premier : type sociétés d'habitation à bon marché. Chapitre II : type caisses d'épargne. Chapitre III : type sociétés de crédit immobilier. Chapitre IV : type caisses de crédit agricole. Le chapitre V examinera le fonctionnement de ces sociétés très rapidement. Le chapitre VI les réformes à apporter.

CHAPITRE -PREMIER

SOCIÉTÉS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Généralités. — L'idée générale qu'il faut retenir, c'est que l'emprunteur ne devient pas propriétaire de la maison immédiatement ; il va l'habiter comme locataire ; comme tel il paiera un loyer et la maison ne lui sera vendue que lorsqu'il en aura complètement payé le prix. C'est le contraire de ce qui se passe avec les autres sociétés. Celui qui veut acquérir une maison s'adresse donc à la société d'habitations à bon marché de sa région et celle-ci lui offre soit une maison déjà construite, soit le plus souvent elle fait construire elle-même la maison. Ce système est très avantageux, car la société a l'habitude de construire, elle économisera sur les matériaux, elle saura tirer le meilleur parti du plan, en un mot elle fera beaucoup mieux et beaucoup meilleur marché que n'eut fait l'emprunteur. Ce dernier, s'il construisait lui-même, pourrait dépasser la somme qu'il se proposait, les deniers entre les mains il pourrait les gaspiller, la maison pourrait être saisie par ses créanciers. Autres avantages, si l'emprunteur venait à ne plus payer,

la société étant propriétaire de la maison n'a pas à l'exproprier. Enfin les frais seront réduits, car aucune hypothèque n'est exigée de l'emprunteur par le fait même que la maison ne lui appartient pas.

Voyons maintenant les inconvénients : 1° l'intérêt est assez élevé car l'Etat ne fait aucune avance aux sociétés d'habitations à bon marché ; 2° les sociétés ne font acquérir que des jardins d'une superficie de dix ares.

Comme il y a deux sortes de sociétés, les sociétés anonymes et les sociétés coopératives, nous étudierons dans trois paragraphes, les règles communes aux deux sociétés, les règles propres aux sociétés anonymes, les règles propres aux sociétés coopératives.

§ I. — *Règles communes*

1° *L'emprunteur doit être une personne peu fortunée.*
— Que faut-il entendre par là ? L'article premier de la loi du 12 avril 1906 dit : « notamment les travailleurs vivant principalement de leur salaire » et la brochure du ministère du Travail ajoute « cette expression vague a été à dessein choisie par le législateur qui a ainsi marqué son intention, de laisser toute latitude en cas de difficulté aux tribunaux compétents (1) ». C'est là un des nombreux cas de la « détestable manière de légiférer qui consiste à se débarrasser sur la jurisprudence

1. Page 4.

de toutes les questions épineuses ». (Planiol II, 1887). Quels seront, les tribunaux compétents ? La société est libre d'admettre qui elle veut ; elle n'est pas contrainte de motiver son refus. La personne peu fortunée n'a à s'adresser à aucun tribunal pour se plaindre. Celui qui possède 20.000 francs peut être considéré comme peu fortuné. Les sociétés hésiteront d'autant moins à lui prêter qu'elles seront certaines de ne pas perdre. Il y aurait à craindre toutefois que le ministre ne retire l'approbation à la société en vertu de l'article 13, ce qui entraînerait la perte de tous les avantages consentis par l'État. Pour éviter pareille mesure, les sociétés feront bien de ne prêter qu'à des personnes de condition moyenne. Nous avons d'ailleurs un critérium dans ce fait que l'emprunteur peut posséder déjà une maison ; en effet, la loi de 1906 n'a pas reproduit la prohibition portée par la loi de 1894 qui interdisait aux sociétés de prêter aux personnes possédant déjà une maison.

2° La valeur locative ne doit pas dépasser une certaine somme variant à la fois avec le nombre de pièces de la maison et le chiffre de la population du lieu où elle est située.

Désignation	3 pièces cuisine et W.C.	2 pièces cuisine et W.C.	1 pièce cuisine	1 pièce
Communes au-dessous de 2.001 habit.	264	216	144	84
De 2.001 habitants à 5.000	300	246	150	96
De 5.001 habitants à 15.000	330	270	180	108
De 15.001 habitants à 30.000, et banlieue des villes de 30.000 habi- tants à 200.000 dans un rayon de 10 kilomètres	390	300	210	120
De 30.000 habitants à 200.000, et grande banlieue de Paris dans un rayon partant des fortifications, n'excédant pas 40 kilomètres, mais distant d'au moins 20 kilomètres, banlieue des villes de plus de 200.000 habitants dans un rayon de 15 kilomètres	480	390	300	150
Au-dessus de 200.000 habitants et petite banlieue de Paris, terrains n'excédant pas 20 kilomètres des fortifications	600	480	360	210
Ville de Paris	720	600	420	240

Comment se déterminera la valeur locative ? L'article 5, page 3, dit : « la valeur locative des maisons individuelles sera fixée à 4 fr. 75 0/0 du prix de revient réel de l'immeuble. Dans ce prix de revient la valeur du terrain ne sera comprise que pour la portion afférente à la surface couverte (1) ou entourée par la construction. Le prix de canalisations pour amenée d'eaux et pour évacuation de vidanges ne sera pas compris dans l'évaluation de son prix de revient. Il en sera de même du prix des appareils d'épuration, des vidanges et eaux usées. Les propriétaires devront justifier de l'exactitude

1. Exception au droit commun.

des bases d'évaluation par la production de tous documents utiles (contrats, devis, mémoires). A défaut de justifications ou en cas de justifications insuffisantes, la valeur locative sera déterminée suivant les règles prévues par l'article 12, § 3 de la loi du 15 juillet 1880.

L'article 12 de la loi de 1880 dit, que la valeur locative est déterminée à l'aide de baux authentiques, déclarations verbales enregistrées, comparaison avec d'autres locations dont le loyer est connu, appréciation.

Voici donc le prix de revient maximum de la maison d'après les différentes catégories que nous avons vues.

Désignation	3 pièces cuisine et WC.	2 pièces cuisine et WC.	1 pièce cuisine	1 pièce
Communes au-dessous de 2.000 habitants.....	5.557	4.547	3.031	1.768
De 2.001 habitants à 5.000.....	6.315	5.178	3.157	2.021
De 5.001 habitants à 15.000.....	6.347	5.684	3.789	2.273
De 15 001 habitants à 30.000, et banlieue des villes de 30 habitants à 200.000 dans un rayon de 10 kilomètres.....	8.210	6.315	4.421	2.526
De 30 habitants à 200.000, banlieue des villes de 200.000 habitants dans un rayon de 15 kilomètres, grande banlieue de Paris distante d'au moins 20 kilomètres des fortifications et de ne pas plus de 40 kilomètres.....	10.115	8.216	6.315	3.157
De 200.001 habitants et au-dessus, et petite banlieue de Paris distante de moins de 20 kilomètres..	12.631	10.105	7.578	4.421
Paris	15.157	16.831	8.842	5.052

3. La dimension minima de chaque pièce habitable

doit être de 9 mètres carrés. L'article 5 (p. 1), distingue quatre sortes de logements, ceux qui n'ont qu'une pièce, ceux qui outre cette pièce ont une cuisine, aucune dimension minima n'est exigée pour cette cuisine, ceux qui ont deux pièces de 9 mètres avec cuisine et water-closet, et ceux qui ont trois pièces ou plus de 9 mètres avec cuisine et water-closet. A chaque catégorie, la valeur maxima diffère ;

4° *Certificat de salubrité*. — C'est la société qui se charge de la construction, et doit obtenir le certificat de salubrité. Nous ne donnerons donc pas plus de détails ici, mais renverrons au chapitre II.

5° *Bail avec promesse d'attribution ou de vente*. — En venant habiter la maison, l'acquéreur passe un bail avec la société. Voici, d'après les documents publiés (1) par la Société française des habitations à bon marché, les clauses habituelles :

Le locataire ne peut exercer aucune industrie ni commerce dans les lieux loués, et lorsqu'un magasin ou atelier est construit avec la maison, la profession ou le commerce qui devra être exercé est nettement spécifié. En aucun cas, il n'est permis d'ouvrir de cabarets.

Le locataire doit s'assurer contre les risques locatifs et le recours des voisins, ou tout au moins en faire son affaire personnelle. En cas de sinistre, aucune indemnité

1. Documents publiés par la Société française des habitations à bon marché. Paris, 1907.

ne lui est due pour perte de jouissance. Il peut seulement suspendre le paiement de son loyer et ses versements.

Il doit contribuer pour sa part aux dépenses des services communs à l'ensemble des immeubles de la société, eau, gaz, égout ; il doit se conformer aux règlements et mesures de toute nature arrêtés par le conseil d'administration pour la conservation, le bon aspect, la tenue et le bon ordre des propriétés.

Il doit jouir en bon père de famille des lieux loués, faire les réparations locatives et celles d'entretien, faire ramoner et réparer une fois par an les cheminées de l'habitation.

Le locataire ne peut faire aucun changement, démolition, construction, distribution, percement sans le consentement écrit de la société et sous la surveillance de l'architecte. Il doit supporter sans indemnité les travaux de réparation ou de réfection.

Les frais du bail sont à la charge du locataire. Le loyer est généralement de 3 0/0 du prix de revient, augmenté d'une petite somme pour les frais généraux de la société.

6° *Paiement du prix.* — Le prix doit être payé dans le délai qui a été stipulé lors du contrat. Nous examinerons pour chaque espèce de sociétés les règles qui la concernent.

7° *Servitudes imposées à l'acquéreur.* — Lorsque l'emprunteur est devenu acquéreur de la maison, il reste tenu de certaines obligations envers la société, ou plus

exactement, c'est le bien qui est grevé de servitudes. C'est ainsi qu'il ne pourra y être établi de commerce ou d'industrie pendant une durée variable selon les sociétés mais souvent de quarante à cinquante ans. C'est ainsi que lorsque l'immeuble fait partie d'un groupe d'autres immeubles, la société peut obliger les acquéreurs à se constituer en syndicat pour l'administration des services communs, syndicat dont le fonctionnement est réglé par la Société ; c'est ainsi que l'acquéreur sera tenu de contribuer aux dépenses communes. Toutes ces servitudes, sont parfaitement licites.

8° *Possibilité d'acquérir un jardin de 10 ares.* — En même temps que la maison, la société peut céder un jardin à l'emprunteur ; la valeur de ce jardin importe peu ; il suffit que ce soit un jardin, et que sa contenance ne dépasse pas 10 ares. Il peut être attenant ou non à l'habitation, mais il doit être situé dans la même commune que la maison (art. 5, al. 3).

9° *Avantages fiscaux.* — Pendant les douze années qui suivent la construction, le bien est dispensé de la contribution foncière des propriétés bâties et de la contribution des portes et fenêtres (1).

10° *Possibilité d'assurance sur la vie.* — L'emprunteur peut s'assurer sur la vie, il n'y est pas obligé. Il assure le paiement des annuités qui restent à courir à la Caisse nationale des retraites. Cette assurance peut être contractée moyennant le versement d'une prime unique,

1. Voyez plus loin p. 69 les conditions exigées.

de primes constantes, ou de primes annuelles variables. Il n'est pas obligé non plus de contracter son assurance au profit de la société, il le peut au profit de ses héritiers, de sa femme, etc.

Prenons un exemple. Un locataire s'engage envers la société à verser en vingt-cinq ans la somme de 10.000 fr., prix de la maison et du jardin. Ce locataire a trente-cinq ans d'âge. La prime unique d'assurance s'élèvera à 696 francs ; les primes constantes annuelles seront de 135 francs, mais pour une partie de la durée du contrat seulement. Enfin la prime annuelle variable sera la première année de 122 fr. 90 et décroîtra rapidement pour n'être plus que de 12 francs la dernière année.

Voyons maintenant la manière de procéder d'après le décret du 10 janvier 1907.

Le locataire adresse au directeur de la Caisse des dépôts soit directement, soit par l'intermédiaire du percepteur des contributions de son domicile une proposition d'assurance. A l'appui de sa proposition le souscripteur produit : 1° un extrait sur papier libre de son acte de naissance ; 2° le tableau des sommes à assurer annuellement ; 3° le contrat de prêt et toutes les pièces nécessaires pour indiquer le mode de libération.

La proposition est datée et signée ; elle contient l'engagement de répondre aux questions et de se soumettre à la visite médicale. Elle contient aussi la déclaration que l'immeuble faisant l'objet de l'assurance a le caractère d'habitation à bon marché.

La caisse vérifie la proposition, et si l'assuré rentre bien dans le cas prévu, elle lui indique le montant de la prime unique ou des primes annuelles au moyen desquelles il pourra garantir le paiement des sommes indiquées. Elle lui donne aussi l'autorisation de se présenter chez le médecin assermenté à cet effet. La caisse avertit en même temps le médecin.

Le proposant se présente chez le médecin muni de pièces d'identité ou accompagné de deux témoins imposés au rôle des contributions directes de sa commune, témoins qui certifient son identité.

Le médecin constate les justifications qui lui ont été fournies sur le questionnaire qui lui est remis. Il adresse un certain nombre de questions au souscripteur et consigne les réponses dans la première partie du questionnaire. Il fait ensuite signer cette partie au proposant après lui en avoir donné connaissance. Le médecin procède alors à l'examen médical, inscrit le résultat de ses observations dans la seconde partie du questionnaire, signe et adresse le tout au directeur général de sa caisse des dépôts.

Les honoraires dus au médecin sont fixés par le préfet. Ils sont souvent de 5 francs et doivent être payés par le souscripteur.

Le directeur de la caisse décide s'il y a lieu d'accepter l'assurance ou non. S'il refuse, il avertit le proposant, mais sans indiquer les motifs de son refus. S'il accepte, il transmet au comptable désigné dans la proposition,

la police en double expédition et invite le proposant à se présenter chez le comptable pour y signer les polices et y effectuer le versement de la première prime.

La police énonce les nom, prénoms, profession, domicile, lieu et date de naissance de l'assuré, la durée de l'assurance, les primes à payer, le montant des sommes versées par la caisse en cas de décès, le bénéficiaire de l'assurance et le double engagement que prennent l'assuré de payer la prime, l'assureur de payer les sommes assurées. Le bénéficiaire doit donner son acceptation sur la police, à moins qu'il ne l'ait donné dans la proposition.

Le contrat produit son effet à partir du paiement de la première prime. Il doit être passé dans les deux mois qui suivent la visite médicale. La prime est payée soit chez un percepteur autorisé, soit chez un receveur de finances ou un trésorier payeur général soit à la caisse des dépôts par l'envoi de mandats poste ordinaires. Si la prime n'est pas payée dans les trois mois qui suivent l'échéance, une mise en demeure par lettre recommandée est envoyée à l'intéressé et dix jours après, le contrat est suspendu de plein droit. Si le paiement n'a pas lieu dans les dix jours qui suivent cette suspension, le contrat est rompu. En cas de retard de plus de trente jours du paiement d'une prime annuelle, il est dû des intérêts à 4 0/0.

Le contrat d'assurance peut être rompu : 1° pour fausse déclaration et réticence ; 2° pour défaut de paie-

ment ; 3° pour résiliation du contrat de prêt ; 4° pour libération anticipée.

1° *Fausse déclaration et réticence.* — Le contrat serait résilié et l'assuré pourrait être poursuivi correctionnellement. La portion des primes versées afférentes aux risques postérieurs à la résiliation est remboursée sans intérêts.

2° *Défaut de paiement.* — Le contrat est résilié de plein droit vingt jours après sommation restée infructueuse ainsi que nous l'avons dit. Si l'assurance a été contractée au moyen de primes annuelles constantes, la réserve mathématique du contrat au moment de la résolution est affectée à l'assurance d'une fraction des sommes restant à garantir annuellement. Et on calcule de façon que la réserve mathématique soit considérée comme une prime unique.

3° et 4° *Résiliation du contrat de prêt ou libération anticipée.* — L'assurance peut être résolue à l'échéance suivante ; si elle a été contractée au moyen d'une prime unique ou de primes annuelles constantes, il est remboursé une somme égale à la valeur, à cette date, de la réserve mathématique du contrat.

Quand le décès de l'assuré résulte d'un duel, d'un suicide ou d'une condamnation judiciaire, les primes versées augmentées des intérêts sont remboursées aux bénéficiaires. Pour toucher soit ces primes, soit l'indemnité d'assurance, les bénéficiaires doivent produire le double de la police, l'acte de décès de l'assuré, un certi-

ficat de médecin constatant le genre de maladie ou d'accident auquel l'assuré a succombé et un certificat de propriété.

Les cessions ou transports de tout ou partie du capital doivent être faites par acte notarié, à moins qu'elles n'aient lieu en faveur des sociétés d'habitations à bon marché.

Jamais la caisse n'assure des sommes au profit d'un assuré ayant plus de soixante-cinq ans d'âge, la durée du contrat de prêt doit donc être fixée de façon à ne reporter aucun paiement d'annuités après que l'emprunteur a atteint l'âge de soixante-cinq ans.

II. — *Conditions spéciales aux sociétés anonymes*

1° *L'acquéreur loue la maison avec promesse de vente.*

— Il paie un loyer qui ne peut dépasser 4 0/0 du prix de revient, mais qui, en fait, est de 3 0/0 ou de 3.5 0/0. A défaut de paiement d'un seul terme un mois après mise en demeure le bail est résilié de plein droit s'il plaît au conseil d'administration. Les loyers en retard emportent toujours intérêts. Si la conduite du locataire et de sa famille devient notoirement immorale, il peut être expulsé sur simple ordonnance de référé comme en cas de non paiement (Clauses du bail);

2° *Paiement des annuités.* — Le locataire paie chaque année une partie du prix de la maison. Ses versements peuvent être anticipés. Il y a, somme toute, trois pro-

cédés de remboursement : 1° remboursement décroissant régulièrement ; 2° remboursement identique pour toute la durée du prêt ; 3° remboursement variant avec les plus ou moins grandes disponibilités de l'acquéreur.

Donnons un exemple. L'acquéreur doit rembourser 10.000 francs en vingt ans. Dans le premier procédé il paie 500 francs la première année, la deuxième année ses 500 francs portent intérêt à 3 0/0, il n'a à payer que 485 francs, la troisième année 470 francs, la dernière année 215 francs. Dans le deuxième procédé il paie une somme identique durant les vingt années. Dans le troisième procédé l'acquéreur verse une année 1.000 francs, une autre 100 francs, selon ce qu'il a pu économiser. Tous ses versements portent intérêt.

3° *Acquisition*.— Quand l'emprunteur a complètement payé à la société ce qu'il lui devait, il devient propriétaire de la maison ; il peut même le devenir avant ; la société lui vendra la maison s'il le demande, lorsqu'il ne reste plus dû que quatre annuités. Cela lui permettra de payer les droits de mutation échelonnés en cinq ans (art. 10 de la loi du 12 avril 1906). Le paiement de la première portion du droit a lieu lors de l'enregistrement du contrat et se poursuit d'année en année.

Certaines sociétés vont plus loin ; elles vendent à l'emprunteur qui le demande, la maison au bout de cinq années de versement s'il ne reste plus dû que les $\frac{3}{5}$ du prix.

L'acte de vente est un acte translatif qui donne lieu

à transcription et au paiement d'un droit de mutation de 7 0/0. C'est là le point faible du système ; ces frais énormes sont loin de favoriser le développement des petites propriétés. Il eût été juste, en tout cas, de n'exiger le droit de mutation que sur la terre et non sur la maison. Si l'avait construit lui-même l'emprunteur n'aurait rien eu à payer au fisc, pourquoi le faire payer quand la société d'habitation construit en son lieu et place ; la société n'est ici qu'une sorte de mandataire.

4° *Décès ou maladie de l'emprunteur.* — Alors si la veuve veut résilier le contrat, la société lui rembourse les annuités qui ont été versées. Si l'emprunteur, pour une cause, maladie, accident, ne pouvait continuer les versements, la société lui rembourserait les annuités versées en retenant une légère indemnité pour le temps où la maison sera inoccupée.

Les divers établissements qui peuvent louer avec promesse de vente des maisons qu'ils ont construites selon les règles sus-énoncées sont : 1° les sociétés anonymes d'habitations à bon marché ; 2° les caisses d'épargne ; 3° les bureaux de bienfaisance et d'assistance ; 4° les hospices et les hôpitaux.

§ 3. — *Règles spéciales aux sociétés coopératives*

Ici l'emprunteur fait partie de la société, il en a souscrit des actions et est directement intéressé à la

bonne gestion du patrimoine collectif. Cette coopération est vue très favorablement par le législateur.

1° La société fait souscrire à l'emprunteur un nombre d'actions dont la valeur équivaut au prix de la maison qu'il s'agit d'acheter ou de construire. Ces actions sont nominatives et indivisibles.

2° L'emprunteur doit verser le dixième du capital souscrit, c'est-à-dire le dixième du prix de la maison. C'est un désavantage sur les sociétés anonymes où aucune avance n'est exigée.

3° La location est payée d'après le même principe que celle des sociétés anonymes, et les modes de remboursement sont identiques. La société ouvre un compte productif d'intérêts au nom de l'emprunteur et toute avance faite emporte intérêts.

4° *Acquisition.* — Quand les actions sont complètement libérées, l'acquéreur échange ses actions contre le terrain ; cet échange n'est pas une vente, mais une simple attribution et ne donne lieu qu'à un droit de 0 fr. 25 0/0. On voit donc l'avantage considérable qu'il a à avoir affaire à une société coopérative. Le droit de mutation de 7 0/0 n'est pas exigé, le droit de transcription de 0 fr. 25 0/0 ne l'est pas non plus. L'acquéreur d'une maison de 40.000 francs paiera 725 francs de droits lorsque la maison a été achetée à une société anonyme, il ne paiera que 25 francs si elle a été achetée à une société coopérative.

5° D'après une clause fréquemment usitée, la société

se réserve un droit de préemption à son profit pour le rachat de l'habitation au prix offert par le tiers acquéreur. Le propriétaire ou, ses ayants cause, qui veut vendre doit faire connaître ses intentions au conseil d'administration par lettre recommandée. Il lui est répondu dans la huitaine. Si l'affaire est conclue, le prix est payé dans les quatre mois ; si la société refuse d'acquérir la maison, le propriétaire peut traiter avec l'acquéreur, mais seulement au prix qu'il a indiqué à la société (1).

6° *Inutilité de la transcription.* — La Société française des habitations à bon marché et le répertoire du notariat se sont prononcés pour la nécessité de la transcription : 1° pour purger les hypothèques consenties par la société ; 2° pour empêcher l'inscription de nouvelles hypothèques. La transcription donne lieu à 1,50 0/0 de droit et à 0,25 0/0 de taxe hypothécaire.

L'attribution du bien à l'acquéreur est un acte déclaratif ; personne, pas même le ministre, ne le conteste. Les actes déclaratifs ne sont pas soumis à la transcription, obligatoire et il est inutile que l'acquéreur fasse transcrire volontairement. Par l'attribution l'acquéreur est censé tenir le bien, non de la société, mais du propriétaire antérieur ; s'il en était autrement, si la société

1. La Société peut toujours modifier le bail du locataire, la qualité de locataire étant inséparable de celle d'actionnaire. Cour de Paris, 12 juin 1909 (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1911, p. 113).

était censée céder ses droits à l'acquéreur, il y aurait vente et non attribution. La transcription n'aurait pas pour effet, d'ailleurs, d'empêcher l'inscription des hypothèques consenties par la société durant que l'attributaire en faisait partie. En effet, ces hypothèques ont été en réalité consenties par l'attributaire lui-même ou du moins par les administrateurs qui sont ses mandataires légaux ; il ne peut donc pas purger. Quant aux hypothèques consenties postérieurement à l'attribution, elles n'atteignent ni le bien puisqu'il n'appartient plus à la société, ni l'acquéreur puisqu'il ne fait plus partie de cette société.

CHAPITRE II

PRÊTS CONSENTIS PAR LES CAISSES D'ÉPARGNE

Dans ce second type de prêts, l'emprunteur devient propriétaire immédiatement; s'il a une maison en vue qu'il désire acheter ou s'il veut construire sur un terrain qui lui appartient une habitation, il s'adresse aux divers établissements dont nous allons bientôt parler qui, après avoir fait une enquête sur sa moralité, sa bonne conduite et sa solvabilité, lui répondent si oui ou non ils sont disposés à lui avancer l'argent nécessaire, mais comme l'immeuble appartient à l'emprunteur et non à l'établissement, celui-ci exigera certaines garanties, d'abord une hypothèque et ensuite il ne prêtera qu'une partie de la valeur de l'immeuble.

Nous ne nous étendrons pas sur les conditions que nous avons déjà vues dans le chapitre précédent :

- 1° L'emprunteur doit être une personne peu fortunée;
- 2° La valeur locative de la maison ne doit pas dépasser un certain maximum ;
- 3° La dimension minima de chaque pièce habitable doit être au moins de 9 mètres carrés ;

4° Un certificat de salubrité doit être apporté. Voici quelques détails sur l'obtention du certificat de salubrité. Celui qui va construire fera bien de soumettre au comité d'habitations à bon marché, un plan détaillé de la maison qu'il va bâtir et d'attendre les observations du comité avant de commencer le travail. S'il n'y a pas de difficultés on construit, et la maison une fois terminée, le comité la visite et délivre le certificat. Les comités sont très rigoureux. De 1906 à 1909, le comité de patronage de la Seine a refusé 234 certificats sur 643 demandes. Les raisons du refus sont les suivantes : 1° envoi des eaux ménagères dans des puisards non étanches ; 2° cabinets d'aisance non réglementaires ; 3° absence d'eau potable ; 4° pièces de dimensions insuffisantes ; 5° murs peu épais ; 6° tentures dans des pièces.

Dans le département de la Seine l'eau des puits n'est pas considérée comme potable, excepté lorsqu'on se trouve en pleine campagne, loin des canalisations. Quant à l'effluent des fosses septiques, s'il est dirigé dans un égout dont les eaux sont épurées dans un champ d'épandage, le certificat est délivré ; si l'égout se déverse dans un cours d'eau, le certificat est refusé. Le comité de la Seine voulait refuser tout certificat aux maisons bâties sur des sentes qui ne sont pas en état de viabilité. Le ministre n'a pas approuvé.

Voici les règles posées par le règlement de salubrité approuvé par arrêté ministériel du 21 juin 1901 pour le département de la Seine.

1° Les maisons doivent être construites sur le règlement sanitaire municipal pris en vertu de la loi du 15 février 1902 ; 2° en cas de divergence entre les deux règlements le plus sévère s'appliquera ; 3° les matériaux doivent être de bonne qualité, le torchis est prohibé ; 4° les murs doivent avoir une épaisseur suffisante ; 5° la hauteur minimum des pièces sera de 2 m. 60 ; 6° le cube de chaque pièce est de 20 mètres carrés au moins ; 7° les pièces d'habitation doivent avoir des baies ou fenêtres ayant au minimum le sixième de la surface de la pièce et le huitième pour l'étage supérieur ; 8° les alcoves sont interdites ; 9° chaque pièce doit être munie d'un conduit de fumée indépendant des autres conduits ; 10° les pièces devront recevoir le soleil autant que possible ; 11° les réduits ne pourront avoir une largeur supérieure à 1 m. 25 et une longueur supérieure à 1 m. 80 ; 12° les cuisines doivent être pavées en matériaux imperméables ; 13° l'évacuation des buées doit être assuré soit au moyen de hottes, soit par tout autre moyen d'évacuation permanent ; 14° les allées, vestibules, couloirs doivent être largement aérés et éclairés ; 15° Ils ne doivent être tendus ni d'étoffes, ni de papiers, mais peints ou blanchis ; 16° la maison doit être alimentée d'eau potable ; 17° les puisards absorbants sont interdits ; 18° les cabinets d'aisance, fosses, tinettes doivent être en conformité avec les règlements ; 19° le sol des cabinets doit être construit en matériaux imperméables ; 20° les cabinets doivent être aérés et

éclairés, les trémies sont interdites : 21° les habitations doivent être reliées à l'égout s'il y-en a un proche.

Si, dans les trois mois qui suivent la demande du certificat, le comité n'a pas répondu (certains comités sont restés deux ans passés sans répondre) ou si le comité refuse le certificat, un recours est ouvert devant le ministre du travail qui statue après avis du préfet et du comité permanent.

5° Le prêt est consenti pour un délai déterminé ;

6° L'emprunteur consent une première hypothèque sur le bien. S'il est marié, la société exigera le consentement de la femme et la subrogation à l'hypothèque légale. Il faudra donc que l'emprunteur envoie un certificat négatif d'inscription à la société. Si c'est une maison que l'emprunteur achète, la société paie directement le vendeur et se fait subroger dans son privilège ce qui diminue les frais. Si l'emprunteur fait construire, il consent une hypothèque dont le coût (acte notarié, droit d'inscription, renouvellement) est d'environ 3 0/0 de la somme empruntée. Aucun texte de loi n'oblige les sociétés à prêter en première hypothèque, mais, en fait, elles se soumettront toujours à cette règle.

7° *Procédés de prêt.* — Il y a deux procédés de prêt. L'ouverture de crédit ou le prêt direct. L'ouverture de crédit a de nombreux avantages.

a) Elle permet au prêteur de ne verser les fonds qu'au fur et à mesure des besoins de l'emprunteur ;

b) celui-ci n'est pas tenté de spéculer avec la somme qu'on lui remet et dont la plus grande partie est inutilisable dans le moment ; c) le contrôle de la société sur l'emploi des fonds est plus facile ; d) l'accroissement inutile et exagéré des intérêts est évité ; e) l'emprunteur n'est pas tenté de faire des dépenses superflues ; f) l'ouverture de crédit est moins coûteuse dans le cas où l'emprunteur n'utilise pas toute la somme mise à sa disposition. Avec le prêt direct, le droit d'enregistrement est de 1 0/0 ; avec l'ouverture de crédit, il n'est que de 0,50, les 0,50 restant n'étant payés qu'au fur et à mesure du versement.

8° *Amortissement*. — Il y a trois systèmes, ainsi que nous l'avons dit, au chapitre précédent. Mais ici il y a une différence, car l'emprunteur doit payer l'intérêt de l'argent. Prenons un exemple : 10.000 francs sont prêtés à une personne pour vingt ans. Avec le système de prêt décroissant, elle paie la première année 500 francs d'amortissement et 300 francs d'intérêts, soit 800 francs ; la deuxième année, 500 francs d'annuité, 285 francs d'intérêt, soit 785 francs, et la dernière année, 515 francs seulement. Avec le système d'annuités constantes, les annuités sont de 672 francs. Avec le troisième, l'emprunteur paie une année plus, une année moins, selon ses économies ;

9° Possibilité d'acquérir un jardin de 10 ares attenant ou non à la maison ;

10° *Avantages fiscaux*. — C'est seulement quand l'em-

prunteur fait construire sa maison qu'il jouit de la décharge de la contribution foncière des propriétés bâties et de celle des portes et fenêtres. Il doit en faire la demande lors de la déclaration exigée de tout propriétaire construisant une maison, déclaration qui doit être faite dans les quatre mois de l'ouverture des travaux sur un registre spécial déposé dans les mairies. Il le pourrait aussi par déclaration spéciale, mais dans le même délai et sur le même registre. Il doit spécifier que la maison est destinée à être habitée par une personne peu fortunée. Dans les quatre mois qui suivent l'achèvement de la maison, l'emprunteur doit présenter le certificat de salubrité au service local des contributions indirectes.

Ce sont là des conditions bien rigoureuses comme délais. En outre, si l'acquéreur veut continuer à jouir de ce dégrèvement fiscal il faut : 1° qu'il n'embellisse pas sa maison dans des proportions telles que le maximum de la valeur locative se trouverait dépassé ; 2° qu'il laisse le comité de patronage visiter une fois par an la maison ; 3° que ce comité ne lui retire pas le certificat de salubrité ;

41° Quoique la loi ne l'exige pas, les sociétés exigeront de l'emprunteur qu'il ait déjà un certain capital ; elles ne lui prêteront que les $\frac{4}{5}$ ou les $\frac{2}{3}$ de la somme nécessaire afin de ne pas perdre en cas d'insolvabilité du prêteur ;

12° Possibilité d'assurer sur la vie les sommes à rembourser :

13° *Servitudes composées*. — *a*) Les sociétés imposeront fréquemment à l'emprunteur l'obligation de n'ouvrir aucun cabaret dans la maison qui fait l'objet du prêt. Ici, ce n'est plus une servitude comme pour les cas précédents, car la maison ne fera généralement pas partie d'un groupe de maisons et une servitude ne peut s'établir que sur un fonds au profit d'un fonds. C'est plutôt une condition du prêt qui rendrait le contrat résoluble en cas de contravention ; les sociétés feront bien d'insérer une clause pénale dans l'acte de prêt qui leur permettra d'obtenir des dommages-intérêts après le remboursement total du prêt, lorsque l'acquéreur voudra contrevenir à l'obligation qui lui est imposée ; *b*) les sociétés défendront aussi à l'emprunteur de louer la maison, car les conditions favorables qui lui sont faites ont pour but de lui constituer un foyer et non de l'aider à spéculer ; *c*) enfin, la société obligera toujours l'emprunteur à assurer la maison contre l'incendie, au besoin, elle se chargera elle-même du paiement des primes en l'acquit du débiteur.

Les établissements qui peuvent user de ce système de prêt sont les caisses d'épargne, les sociétés de crédit, d'habitation à bon marché, les sociétés anonymes d'habitation à bon marché.

Voici à titre documentaire les conditions demandées par la caisse d'épargne de Marseille.

I. — Pour la construction de maisons sont exigés : 1° acte d'état civil, titres de propriété du terrain, projet et devis de construction, certificat négatif d'hypothèque ; 2° la caisse ne prête que 70 0/0 de la valeur de l'immeuble ; 3° la somme n'est payée à l'emprunteur que sur certificats de l'architecte de la caisse ; 4° l'intérêt est à 4 0/0, à 4, 5 0/0 s'il n'y a pas d'assurance sur la vie contractée au profit de la caisse ; 5° le prêt est consenti pour vingt ans au plus ; 6° le remboursement a lieu par trimestre ; 7° l'emprunteur doit justifier de la possession d'un livret de la caisse de 500 francs au moins ; 8° le prêt n'est consenti qu'à des personnes mariées et non à des célibataires ; 9° l'emprunteur doit se soumettre au contrôle de l'architecte.

II. — Pour l'acquisition de jardins : 1° actes d'état civil et titres de propriété ; 2° subrogation au privilège du vendeur et mêmes conditions que ci-dessus (1).

Voici aussi les conditions exigées par la Société anonyme des habitations économiques de la Seine.

1° On ne prête pas plus des 2/3 de la valeur de la maison et du jardin ; 2° absence de toute hypothèque ; 3° vérification des plans et devis par l'architecte de la société, coût 20 francs supportés par le proposant ; 4° les puisards absorbants sont interdits ; 5° la société donne des acomptes au fur et à mesure de l'avancement

1. *Bulletin de la Société Française des habitations à bon marché*, 1909, p. 226.

des travaux sur production des bons d'acompte délivrés par l'architecte emprunteur et signés de celui-ci ; 6° les acomptes portent intérêt à 4 0/0 des 1^{er}, 11 ou 21 du mois antérieur à la date du paiement ; 7° l'architecte de la société peut visiter le chantier, coût 10 francs par visite supportés par l'emprunteur ; 8° le remboursement a lieu en vingt ans au plus ; 9° le remboursement est calculé de façon à ce que rien ne reste dû à cinquante-cinq ans d'âge ; 10° les annuités sont payables par trimestre ; 11° l'assurance sur la vie doit être contractée avec prime unique ; 12° l'assurance contre l'incendie est obligatoire ; 13° les frais d'acte 10 0/0 et la visite médicale sont à la charge de l'emprunteur ; 14° possibilité de se libérer par anticipation (1) ; 15° actes de naissance, titres de propriété. Plans, devis, certificat d'emploi indiquant le salaire de l'homme et de la femme.

1. *Bulletin de la Société Française des habitations à bon marché*, 1909, p. 165.

CHAPITRE III

III. — TYPE DE PRÊT. — SOCIÉTÉ DE CRÉDIT IMMOBILIER

La Société de crédit immobilier reçoit des avances de l'État. C'est ce qui la distingue des autres sociétés. Cet avantage ne va pas sans inconvénients. On a établi, en effet, des garanties tellement onéreuses que cela écarte beaucoup de petites gens. On exige que l'emprunteur : 1° possède le cinquième du prix de l'immeuble ; 2° consente une hypothèque au profit de la société ; 3° s'assure sur la vie au profit de la société.

Dans un premier paragraphe, nous verrons les conditions du prêt ; dans un deuxième, les immeubles en vue de l'acquisition desquels les prêts sont consentis ; dans un troisième, les modes de recouvrement en cas de non paiement ; dans un quatrième, les règles spéciales à diverses sociétés et établissements.

§ 1^{er}. — *Conditions du prêt*

1° *La société ne prête que les 4/5 du prix.* — On exige que l'emprunteur possède au moins un cinquième, cela

montre qu'il est capable d'économiser et pourra rembourser la société.

2° *Une hypothèque doit être donnée.* — La loi ne dit pas si c'est une première hypothèque mais, en fait, les sociétés l'exigeront toujours. Quand on dit hypothèque, il faut entendre aussi privilège du vendeur auquel les sociétés peuvent se faire subroger lorsque l'immeuble est acheté.

3° *Assurance.* — Une assurance sur la vie doit être contractée au profit de la société pour garantir le paiement des annuités. Cette assurance est obligatoirement une assurance à prime unique. La société peut faire l'avance en lieu et place de l'emprunteur de la prime, mais alors on assure le paiement de la prime. On a donc deux systèmes d'assurances, l'assurance à prime unique et l'assurance à prime unique incorporée au prêt. Supposons une personne des trente-cinq ans qui emprunte 5.000 francs remboursables en vingt-cinq ans. L'assurance à prime unique est de 708 fr. 25, celle à prime unique incorporée au prêt de 825 fr. 25. D'un autre côté, les frais d'hypothèque s'élèvent à 175 francs environ, de sorte que l'emprunteur d'une somme de 5.000 francs se trouve devoir 6.000 francs.

Ce que nous avons dit au chapitre 1^{er} de l'assurance contractée pour les prêts consentis par les sociétés d'habitations à bon marché s'applique ici, sauf les règles suivantes établies par le décret du 24 août 1908.

A) L'emprunteur transmet obligatoirement par l'in-

termédiaire de la Société de crédit la demande de visite médicale, à la Caisse des dépôts.

B) Si la Caisse accepte l'assurance après l'examen médical, l'avis d'acceptation du risque est valable pour trois mois et non deux mois.

C) L'emprunteur peut se dispenser de la visite médicale. Il doit alors, d'après l'article 9 de la loi de 1608, former une demande d'assurance deux ans au moins avant l'acquisition de la maison, du champ ou du jardin et verser une somme égale au centième du capital à garantir sans que cette somme puisse être inférieure à dix francs. La demande indique le montant probable du capital à assurer et l'objet du prêt. Après examen de la demande, le directeur avise s'il y a lieu l'intéressé qu'il lui sera délivré une promesse d'assurance lorsque le versement de l'avance sera effectué. La police d'assurance doit être souscrite dans l'année qui suit l'expiration de ces deux ans. Si la police n'est pas souscrite le versement reste acquis à la caisse nationale. D'ailleurs, si le capital à assurer dans la police était supérieur d'un cinquième à celui indiqué dans la première demande, il faudrait quand même subir l'examen médical.

Cette hypothèse paraît tout à fait irréalisable car trop de conditions sont exigées.

D) La proposition d'assurance est accompagnée du certificat administratif dont nous aurons bientôt à parler et d'un extrait certifié du contrat de prêt hypothécaire.

E) L'assurance est obligatoirement contractée au profit de la société.

4° *Taux de l'intérêt.* — Les sociétés ne peuvent demander plus de 3,5 o/o d'intérêt pour les sommes avancées.

5° *Remboursement.* — La Caisse des retraites n'assure pas passé l'âge de soixante-trois ans. Le contrat doit donc être établi de manière à ne pas reporter à cette époque un paiement de risque.

§ 2. — *Immeubles divers que l'on peut acquérir*

Les sociétés consentent des prêts :

1° Pour des maisons à bon marché ;

2° Pour des champs et jardins ;

3° Pour des bâtiments annexés aux maisons.

1° *Les maisons à bon marché.* — Il faut entendre par là des habitations réunissant les mêmes conditions que celles exigées par l'article 3 de la loi de 1906. Donc : a) la valeur locative ne doit pas dépasser un certain maximum ; b) les pièces doivent avoir une dimension minima ; c) un certificat de salubrité doit être obtenu. A côté du certificat proprement dit la loi de 1908 a établi un certificat provisoire. Les comités de patronage étaient souvent négligents et cette négligence était des plus préjudiciables à l'emprunteur, car la loi de 1908 exige la production du certificat avant la conclusion du prêt, lorsque celui-ci avait envie d'acheter une maison déjà construite. Il arrivait que la vente de la maison avait lieu et que l'emprunteur ne pouvait l'acquérir.

Pour remédier à cet inconvénient, le comité choisit dans chaque canton un délégué pris soit parmi ses membres, soit parmi les architectes ou ingénieurs au service du département ou des communes, délégué qui visite la maison et délivre le certificat provisoire. Quoique le certificat provisoire n'ait pas d'effet, en fait, il est très important car il sera ratifié presque toujours par le comité et permet à l'emprunteur d'agir avec beaucoup plus de sécurité.

La loi exige aussi dans l'article 3 qu'un certificat administratif soit apporté avant la conclusion du prêt à la société. Ce certificat est délivré par le contrôleur des contributions directes dans un délai maximum de deux mois après la demande qui lui est faite ; il indique que l'acquéreur a satisfait à toutes les conditions qui précèdent de l'article 5 de la loi de 1906.

Si la maison qui a fait l'objet du prêt a été construite par l'acquéreur au moyen des deniers prêtés, il peut obtenir les dégrèvements fiscaux dont il a été question précédemment et toujours aux mêmes conditions.

Notons que la loi n'exige pas que l'emprunteur soit une personne peu fortunée.

2° *Les champs ou jardins.* — Les sociétés peuvent prêter en vue de l'acquisition de champs ou jardins sous les conditions suivantes :

A) Le champ ne doit pas dépasser un hectare :

B) Le prix d'acquisition ne doit pas dépasser 1.200 francs ;

C) La valeur locative du logement de l'emprunteur ne doit pas dépasser le maximum de la loi de 1906 :

D) L'emprunteur doit fournir à la société un certificat administratif constatant qu'il a satisfait aux trois conditions énoncées :

E) Il doit prendre l'engagement de cultiver lui-même le champ ou de le faire cultiver par les membres de sa famille. Il faut sans doute entendre par là ses enfants et petits-enfants :

F) Si l'acquéreur est déjà, au moment de l'acquisition, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, la contenance et la valeur de ce terrain viennent en déduction des chiffres fixés plus haut (article 1^{er} de la loi de 1908). Cette dernière condition restreint singulièrement les limites fixées par la loi. En effet, l'acquéreur déjà propriétaire d'une maison ne pourra acheter qu'un terrain insignifiant parce que le prix souvent assez élevé du terrain sur lequel est bâti la maison et du jardin qui l'entoure, et la contenance de ce terrain doivent compter pour la nouvelle acquisition.

3 *Bâtiments annexés à la maison.* — A) Par bâtiments annexés à la maison, il faut entendre les granges, étables, remises servant à une petite exploitation agricole, qu'ils soient attenants ou non à l'habitation ; il faut entendre aussi les petits ateliers, (art. 1^{er} de la loi du 13 janvier 1914).

B) L'emprunteur doit justifier qu'il est salarié ou fermier, métayer cultivateur artisan ou petit patron tra-

vaillant habituellement seul ou avec un seul ouvrier et avec des membres de sa famille salariés ou non habitant avec lui (art. 3 de la loi du 13 janvier 1914).

C) La somme prêtée par les sociétés pour ces petits bâtiments ne peut dépasser 2.000 francs, non compris les frais d'acquisitions et le coût de la prime d'assurance, toujours sous la condition de ne prêter que les $\frac{4}{5}$ de la valeur. Ainsi différence considérable avec les prêts faits en vue de l'acquisition de champs, qui ne peuvent dépasser 900 francs et le prix d'acquisition 1.200 francs. Le prix d'acquisition ou de construction des bâtiments annexés peut dépasser 2.500 francs, c'est le prêt qui ne doit pas être plus élevé que 2.000 francs.

D) Les prêts sont faits en même temps pour les bâtiments et pour la maison qui doit réunir les conditions que nous avons vues.

4° *Jardins dépendances de la maison.* — Lorsqu'un jardin peut être considéré comme dépendance de la maison, au sens de la loi de 1906 (attendant ou non à l'habitation mais situé dans la même commune), il peut faire l'objet d'un prêt. Peu importe que sa dimension dépasse 10 ares ; peu importe que son prix d'acquisition dépasse la somme de 1200 francs, le prêt peut atteindre cette somme de 1200 francs et même la dépasser. En effet, quand le prix du jardin dépasse 1500 francs, la société peut prêter une somme équivalente au quart du prix de revient de la maison, (art. 4 de la loi de 1914, et ce quart peut être supérieur à 1200 francs.

§ 3. — *Modes de recouvrement en cas de non-paiement*

L'article 5 la loi du 13 janvier 1914 a étendu aux sociétés de crédit immobilier les privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts par le décret du 28 février 1842 et la loi du 10 juin 1853.

Les avantages accordés sont les suivants :

1° Les annuités non payées portent intérêt de plein droit (art. 28 du décret) ;

2° Les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le paiement (art 26) ;

3° Le paiement ne peut être arrêté par aucune opposition (art. 27) ;

4° Les formalités pour obtenir la vente sur saisie sont réduites. Elles consistent en un commandement qui peut être transcrit de suite et qui, dès qu'il est transcrit, met fin aux pouvoirs de disposition du débiteur ; en trois insertions dans les journaux, dans les six semaines qui suivent ; en deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle ; et, après la première apposition, en une dénonciation au débiteur et aux créanciers inscrits avec sommation de prendre connaissance du cahier des charges ; quinze jours après ces formalités, en la vente aux enchères devant le tribunal ou en l'étude d'un notaire désigné par le tribunal (art. 33 et 34) ;

5° La société peut aussi, sur simple ordonnance sur

requête, quinze jours après mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués aux frais et risques du débiteur en retard ; et pendant la durée du séquestre, la société perçoit, nonobstant toute saisie ou opposition, le montant des revenus ou récoltes et l'applique à l'acquittement des termes échus par privilège (art. 29 et 30).

6° En cas de difficulté sur la saisie ou le séquestre ou le prêt lui-même, le tribunal statue en matière sommaire (art. 31 et 32).

7° Enfin la société peut, avant la conclusion du prêt, purger les hypothèques légales suivant des formalités réduites. Comme cette purge est faite pour la sûreté du prêt, nous reconnaitrons donc aux sociétés de crédit immobilier le droit d'y procéder.

§ 4. — *Règles particulières à diverses sociétés*

1° *Associations reconnues d'utilité publique.* — La loi du 23 décembre 1912 est venue donner à ces associations le droit d'user de la loi 1908 en se soumettant aux conditions que nous avons vues. Les prêts ont ceci de particulier ; 1° que seuls les adhérents de ces associations peuvent en obtenir ; 2° que l'intérêt du prêt ne peut dépasser 2.25 0/0, donc 1.25 0/0 inférieur au maximum des sociétés de crédit immobilier (art. 30 loi du 23 décembre 1912). Les sociétés sont en outre soumises à certaines règles que nous examinerons au chapitre V.

2° *Sociétés de secours mutuels et unions de sociétés approuvées.* — Tout ce qui vient d'être dit des associations d'utilité publique s'applique aux sociétés de secours mutuels et unions de sociétés approuvées. La loi du 21 mars 1913 s'est contentée de leur appliquer l'article 30 de la loi du 23 décembre 1912.

3° *Sociétés coopératives d'habitations à bon marché.*
— Les sociétés coopératives d'habitations à bon marché peuvent faire des prêts en se conformant à la loi de 1908. La loi du 23 décembre 1912, article 28 et 29, l'exige même si elles veulent recevoir des avances de l'État et des sociétés de crédit immobilier. Il y a toutefois une différence pour l'hypothèque ; l'emprunteur de la société coopérative n'est pas propriétaire, il n'est que locataire, aussi ne peut-il consentir d'hypothèque ; c'est la société qui consentira l'hypothèque sur l'immeuble objet du prêt. Par contre, l'assurance sur la vie est contractée par l'emprunteur lui-même.

CHAPITRE IV

TYPE IV. — PRÊTS CONSENTIS PAR UNE CAISSE DE CRÉDIT AGRICOLE

Généralités. — Ce dernier type de prêt est celui pour lequel le minimum de formalités est exigé. Plus de certificat administratif, plus de valeur locative maxima, plus de certificat de salubrité, ni de versement du cinquième du prix. L'intérêt sera aussi le moins élevé, car l'État avance l'argent gratuitement, de sorte qu'il ne dépassera pas 2 0/0. Il y a néanmoins quelques inconvénients qui tiennent tant à la qualité d'agriculteur qui est exigée qu'au peu de temps pour lequel le prêt est consenti.

Conditions. — 1° Il faut être membre de la société de crédit afin de pouvoir obtenir un prêt. Or, pour être membre de la société de crédit, il faut d'abord être membre d'un syndicat agricole; il en résulte que seuls les propriétaires cultivateurs et ouvriers agricoles peuvent faire partie de la société de crédit ;

2° Le prêt est fait en vue de l'acquisition, de l'aménagement ou de la reconstitution d'exploitations agri-

coles. La maison que l'on achète, les bâtiments que l'on construit, les champs que l'on acquiert doivent être destinés à une exploitation agricole. On ne peut donc emprunter pour l'acquisition de maisons de commerce, de maisons de rentiers ou de celles servant simplement au logement de la famille ;

3° L'exploitation doit être petite. Que faut-il entendre par là ? On s'en est fié à la prudence des sociétés. Le ministre de l'Agriculture dit dans une circulaire du 25 mars 1912 qu'il faut considérer comme exploitations ne rentrant pas dans les termes de la loi, celles qui dépasseraient nettement 8.000 francs. C'est bien peu, étant donné que le prêt peut atteindre 8.000 francs. La caisse des Pyrénées-Orientales regarde avec plus de raison comme petites exploitations, celles au-dessous de 20.000 francs ;

4° Le maximum du prêt est de 8.000 francs. Soit en une fois, soit en plusieurs, la société ne peut dépasser ce chiffre, quelles que soient l'importance de la commune et la cherté des propriétés (art. 2 de la loi du 19 mars 1910). Si la somme était remboursée, elle pourrait bien entendu accorder un deuxième prêt à l'agriculteur. La société peut aussi faire l'avance des frais du contrat hypothécaire ou de l'assurance sur la vie.

5° *Hypothèque.* — L'emprunteur doit constituer une hypothèque sur le bien qui fait l'objet du prêt au profit de la société. Voici le coût de l'hypothèque et de la mainlevée :

A) Acte de constitution : timbre de la minute, 5 fr. 40 environ ; enregistrement, 1 fr. 25 0/0 ; inscription états, 0 fr. 25 0/0 ; grosse, 10 fr. 80 ; extraits, 3 fr. 40 ; bordereaux, 7 fr. 50 ; honoraires du notaire, 1 fr. 0/0 ; B) renouvellements inscription : enregistrement, 0 fr. 25 0/0 ; honoraires, 0 fr. 10 0/0 ; C) mainlevée, enregistrement, 0 fr. 25 0/0 ; taxe hypothécaire, 0 fr. 10 0/0, honoraires du notaire, 0 fr. 10 à 0 fr. 15 0/0. Tout cela monte à plus de 5 0/0 sur les petits prêts et 30/0 sans renouvellements ni mainlevées. Le ministre de l'Agriculture estime à 254 francs les frais d'hypothèque pour un prêt de 8 000 francs.

Justement émue de ces frais énormes, dans sa quatrième session, le 6 mars 1910, la Société française des habitations à bon marché, a émis le vœu que soient seulement perçus : 1° un droit fixe de 3 fr. 75 pour inscription et enregistrement ; 2° un droit fixé de 3 fr. 75 pour mainlevée, taxe hypothécaire et enregistrement ; 3° un droit de 3 fr. 75 également pour renouvellement ; 4° la moitié seulement des honoraires dus aux notaires.

6° *Assurance sur la vie.* — Mais au lieu de donner une hypothèque, le débiteur pourrait légalement contracter une assurance sur la vie au profit de la société pour garantir le paiement des annuités restant à échoir. Cette assurance garantit la société contre le décès de l'emprunteur et non pas contre son insolvabilité ; c'est ce qui explique que ce procédé de prêt est très rarement employé, s'il l'a jamais été. De toutes les caisses con-

sultées par M. Besse (1) pas une seule n'en avait usé. Il pourrait cependant rendre des services s'il était accompagné de l'engagement d'une caution solvable, par exemple.

Le décret du 31 mars 1910 a réglementé les conditions de l'assurance. Ce décret ne fait que reproduire ceux de 1907 et de 1908. L'assurance est à prime unique pouvant être incorporée au prêt. La seule innovation apportée par le décret de 1910 consiste dans la réduction de deux ans à un an du temps requis pour l'assurance à effet différé. Et encore la réduction d'une année n'opère-t-elle que quand le capital à garantir ne dépasse pas 1.200 francs. Notons aussi que le proposant envoie à la caisse, en même temps que sa proposition, le contrat de prêt ou le projet de contrat ce qui n'a pas lieu pour les sociétés de crédit immobilier où l'on envoie seulement la demande de passer la visite médicale.

7° *Intérêts.* — Quoique la loi n'ait pas stipulé de maximum, le taux sera réduit en fait à 2 0/0. C'est donc les sociétés de crédit agricole qui font les prêts les moins onéreux ;

8° *Remboursement.* — Le remboursement doit avoir lieu en quinze années, ce qui est gênant surtout pour l'agriculture qui ne donne que de petits bénéfices ; il faudrait porter au moins à vingt-cinq ans le délai de remboursement. Il y a une proposition de loi de

1. Besse, *le Crédit individuel à long terme*, p. 67.

M. Ernest Lagriolle en ce sens. Les procédés de remboursement pour les sociétés de crédit immobilier, de crédit agricole et d'habitation à bon marché sont identiques.

9° *Procédés du prêt.* — La société avance l'argent à l'emprunteur par ouverture de crédit. Le prêt direct ne semble pas possible. La loi du 19 mars 1910, article 2, ne parle que d'une ouverture de crédit hypothécaire. Lorsqu'il s'agit d'acquisitions, la caisse paiera le vendeur; s'il s'agit de constructions, la caisse n'avance l'argent qu'au fur et à mesure des besoins (art. 4 du décret du 26 mars 1910.)

Voici d'ailleurs comment l'emprunteur doit s'y prendre pour obtenir de la caisse un prêt. Il réunit un dossier contenant: 1° une demande sur papier libre donnant des explications détaillées sur les motifs de l'emprunt, sa destination, le montant de la somme désirée; 2° un état des garanties offertes; 3° un certificat négatif d'inscriptions hypothécaires; 4° le relevé cadastral des immeubles dont il s'agit; 5° une attestation que l'emprunteur n'a pas l'intention de constituer un bien de famille; 6° la justification, si l'emprunteur est marié, que sa femme signera l'ouverture de crédit; 7° l'attestation que l'emprunteur ni sa femme ne sont chargés d'aucune fonction emportant hypothèque légale; 8° l'indication des impôts; et 9° les polices d'assurance contre l'incendie.

CHAPITRE V

ÉTUDE RAPIDE DES DIVERS ÉTABLISSEMENTS QUI PEUVENT FAVORISER L'ACCESSION À LA PETITE PROPRIÉTÉ

I. — *Sociétés de construction et de crédit d'habitations à bon marché.*

Elles peuvent être ou anonymes ou coopératives. Elles doivent être approuvées par le ministre du Travail, après avis du comité de patronage de leur circonscription et du conseil supérieur des habitations à bon marché. Dispense de ces avis est donnée lorsqu'elles acceptent les statuts-types du ministère, article 13 de la loi de 1906. Les dividendes sont limités à 4 0/0. Toute modification apportée aux statuts doit être approuvée par le ministre, après avis du comité et du conseil supérieur. Dans les trois mois qui suivent la clôture de chaque exercice, le compte rendu de l'assemblée générale et le bilan sont adressés au Préfet qui les fait parvenir au comité permanent. En cas de dissolution de la société, l'assemblée générale ne peut attribuer

aux membres, après paiement du passif et remboursement du capital versé, qu'une somme égale à la moitié du capital versé. L'excédent doit être dévolu à d'autres sociétés d'habitations à bon marché après approbation du ministre et avis du conseil supérieur, décret de 1907, article 10. La coopérative se fonde à un capital maximum de 500.000 francs, mais elle peut être augmentée chaque année de 500.000 francs, article 8 de la loi du 23 décembre 1912. C'est une dérogation à la loi de 1867 sur les sociétés. Les sociétés anonymes sont constituées sans maximum de capital. Anonyme ou coopérative, la société limite ses opérations à une circonscription déterminée, département, commune, canton, arrondissement; elle indique la durée pour laquelle elle est constituée. Si le capital est inférieur à 200.000 francs, les actions sont au moins de 100 francs; s'il est supérieur à ce chiffre, les actions peuvent descendre à 25 francs; un dixième en est payable au moment de la souscription et le reste au moment des appels. En cas de retard, intérêt à 4 0/0. Les actions sont nominatives et indivisibles vis-à-vis de la société, elles ne peuvent être cédées qu'après complète libération. Un conseil composé de trois membres ou plus administre la société. Il se renouvelle tous les ans en partie, ses membres doivent avoir au moins 500 francs d'actions. Le conseil nomme parmi ses membres chaque année un président, un vice-président et un secrétaire, il se réunit une fois au moins par trimestre et a les pouvoirs les plus étendus.

L'assemblée générale se réunit le premier trimestre de chaque année ; les actionnaires sont convoqués vingt jours à l'avance par lettre et insertion dans un journal. Chaque actionnaire a une voix et une voix supplémentaire par 500 francs d'actions sans qu'il puisse jouir de plus de 10 voix, le président du conseil a voix prépondérante en cas de partage, l'assemblée examine les comptes, nomme les administrateurs, donne au conseil les pouvoirs nécessaires, se prononce sur tous les intérêts de la société. Seules les assemblées extraordinaires peuvent modifier les statuts. Sur les bénéfices réalisés il est opéré un prélèvement de 5 0/0 pour constituer la réserve légale ; on donne alors aux actionnaires un bénéfice de 4 0/0 et, s'il y a du surplus, une réserve spéciale est constituée pour parer aux éventualités.

Ressources. — 1° *Les actionnaires.* Dans les sociétés anonymes, ce sont des philanthropes qui veulent faire du bien à leurs semblables, dans les sociétés coopératives ce sont les emprunteurs eux-mêmes ; 2° les bureaux de bienfaisance et d'assistance, les hospices et hôpitaux peuvent, avec l'autorisation du préfet : a) prêter aux sociétés d'habitation à bon marché ; b) souscrire des actions de ces sociétés, à condition de les libérer de suite intégralement ; c) acquérir des obligations de ces sociétés. Les sommes dépensées à cette usage peuvent atteindre les deux cinquièmes de la fortune de ces établissements ; 3° les communes et les départements. Ils peuvent employer leurs ressources en prêts consentis

aux sociétés, en actions et obligations aux mêmes conditions que plus haut pour les actions. Il faut en outre, pour que ces opérations soient possibles : *a*) que les maisons ne soient pas aliénées au-dessous de leur prix de revient; *b*) que les communes et départements aient obtenu l'autorisation du ministre du Travail après avis du comité permanent dont fera partie, pour la circonstance, le directeur de l'administration départementale et communale au ministère de l'Intérieur. Sous réserve de cette approbation, les communes et départements peuvent encore, céder de gré à gré aux sociétés, des terrains ou constructions à un prix qui ne peut être inférieur à la moitié de la valeur réelle établie par expertise, faire apport à la société de terrains ou constructions, mais pour leur valeur réelle établie par expertise, garantir l'intérêt à 3 0.0 des obligations sans limite de durée et pour vingt ans au plus le dividende des actions ; 4° La caisse des dépôts et consignations peut employer, jusqu'à concurrence des deux cinquièmes, le fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne en obligations des sociétés d'habitation à bon marché ; 5° les caisses d'épargne peuvent : *a*) acquérir des actions des sociétés d'habitation à bon marché entièrement libérées et ne dépassant pas les deux tiers du capital social de la société; *b*) consentir des prêts hypothécaires aux sociétés. Ces placements ne doivent pas dépasser la moitié de la fortune personnelle des caisses d'épargne, ils peuvent même être inférieurs dans le cas

où les immeubles affectés au service de la caisse ont un prix de revient supérieur à 20 0/0 de la fortune de la caisse. Jamais, en effet, les placements en valeurs locales ajoutés au prix de revient des immeubles ne peuvent dépasser 70 0/0 ; 6° *L'État*. — L'État consent des avances aux seules sociétés coopératives et pour les prêts consentis par ces sociétés selon les règles de la loi de 1908. Il faut, pour cela, que les sociétés aient un capital versé d'au moins 25.000 francs et qu'une caution solvable garantisse le paiement des annuités du prêt : le département ou la commune peuvent jouer le rôle de caution, ils ne peuvent jamais obliger l'État à discuter le débiteur principal. Nous verrons plus loin la limite des prêts consentis par l'État ; 7° les sociétés de crédit immobilier.

Opérations. — Les sociétés peuvent acquérir, vendre, louer, construire des habitations à bon marché et leurs annexes ; elles peuvent assainir et améliorer les habitations déjà existantes ; vendre et louer des jardins. C'est à tort, selon nous, que le ministre, dans les statuts-types leur donne le droit de faire acquérir des champs rentrant dans la catégorie de la loi de 1908. Les sociétés d'habitation à bon marché ne peuvent vendre que des jardins inférieurs à 10 ares. La preuve en est que la loi du 23 décembre 1912, postérieure à celle de 1908, ne mentionne que les jardins de 10 ares dans l'article 5.

A un autre point de vue les sociétés peuvent : 1° construire des maisons pour celui qui désire en acquérir ;

2° prêter en vue de l'acquisition d'une maison déjà construite ; 3° avancer l'argent nécessaire pour le cohéritier attributaire de la maison qui veut rembourser ses cohéritiers.

Résultats. — Il y avait au 1^{er} avril 1913, 374 sociétés approuvées ayant leur siège dans 217 localités contre 339 en 1912, 86 à Paris, 100 en tout pour la Seine ; 13 à Lyon, 6 à Lille. Les sociétés coopératives étaient au nombre de 228 contre 146 anonymes. 236 sociétés ont adopté les statuts-types du ministère, 93 y ont ajouté des modifications très légères. Ce nombre s'est encore accru depuis lors. Je relève au *Journal Officiel*, à partir du 1^{er} janvier 1914, l'approbation de 12 sociétés le 22 février, une treizième, le 24 février ; deux autres, le 3 mars ; deux autres, le 15 mars ; deux, le 22 mars ; une le 31 mars.

Le capital des 374 caisses était au 1^{er} avril de 72.289.023 francs.

II. — Sociétés de crédit immobilier.

Toutes les règles des sociétés d'habitations à bon marché, s'appliquent aussi aux sociétés de crédit immobilier, sauf les différences suivantes. Les sociétés sont toujours anonymes. Elles se constituent à un capital minimum de 100.000 francs, dont le quart au moins doit être versé lors de la constitution. Les actions sont de 100 francs au minimum ; le taux des prêts consentis aux

particuliers ne peut dépasser 3,5 0/0 ; aux sociétés anonymes d'habitations 3 0/0 ; aux sociétés coopératives 2,5 0/0. La société doit être approuvée par le ministre du Travail après avis du ministre des Finances. Elle ne peut effectuer de placement d'argent qu'en rentes sur l'État, en obligations de chemins de fer et autres valeurs garanties par l'État. Les fonds disponibles doivent être déposés à la Caisse des dépôts, dans une caisse d'épargne ou à la Banque de France.

En cas d'infraction aux règles, l'approbation peut être retirée un mois après que mise en demeure a été faite de fournir des explications, par arrêté des ministres du Travail et des Finances, après avis du Conseil supérieur des habitations à bon marché

Ressources. — 1° Les sociétés peuvent recevoir de l'État des avances portant intérêt à 2 0/0 jusqu'à concurrence de 100 millions. L'État est le principal prêteur ; nous verrons plus loin les conditions auxquelles il prête ; 2° les actionnaires qui sont des philanthropes voulant être utiles aux malheureux tout en retirant de leur argent un intérêt légitime ; 3° les caisses d'épargne peuvent souscrire des actions sous les conditions : *a)* qu'elles soient entièrement libérées ; *b)* que leur total ne dépasse pas les 2/3 de la fortune de la société ; *c)* que leur total ne dépasse pas la moitié de leur fortune personnelle ; *d)* que les sociétés soient situées dans leurs circonscriptions.

Opérations. — Les sociétés de crédit immobilier

peuvent consentir des prêts hypothécaires à des particuliers pour l'acquisition de champs, jardins ou maisons. Elles peuvent aussi faire des avances aux sociétés d'habitation à bon marché, avances uniquement destinées aux opérations faites en vue de l'acquisition et non de la location. Le taux de ces avances ne peut excéder 2,5 0/0.

Résultats. — Au 1^{er} avril 1913, il y avait 37 sociétés de crédit et 3 en formation. 27 départements seulement en ont. Au 1^{er} avril 1914, on comptait 68 sociétés, soit une augmentation de 31 sociétés en un an. Les lois des 26 février et 23 décembre 1912 ont donc eu des résultats excellents. Le capital des 37 caisses était de 8.179.800 francs.

III. — *Associations reconnues d'utilité publique*

Elles doivent, si elles veulent faire jouir leurs adhérents des avantages de la loi de 1908 et des avances de l'État à 2 0/0 : 1° y être autorisées par arrêté du ministre du Travail, après avis du ministre des Finances et du Conseil supérieur des habitations à bon marché ; 2° déposer un cautionnement de 100.000 francs en valeurs de l'État ou garanties par lui, à la Caisse des dépôts ; 3° ne prêter qu'à 2,25 0/0 d'intérêts ; 4° se soumettre au contrôle de l'inspection des finances jusqu'à complet remboursement du prêt.

IV. — *Sociétés de secours mutuels et unions de sociétés*

Il y a deux sortes de sociétés de secours mutuels : les libres qui ne jouissent d'aucune subvention de l'État et ne peuvent posséder d'autres immeubles que ceux réservés à leurs services. Elles ne peuvent donc ni posséder ni construire d'habitations à bon marché, mais elles peuvent placer tout leur avoir en actions et obligations des Sociétés d'habitations. C'est ainsi que le capital de la société de crédit immobilier de Bordeaux a été en majeure partie souscrit par les sociétés libres. Les sociétés approuvées peuvent, au contraire, posséder des immeubles à concurrence des $\frac{3}{4}$ de leur avoir, mais elles ne peuvent souscrire ou posséder d'actions des sociétés de crédit. La loi du 21 mars 1913 est venue les autoriser à consentir des prêts hypothécaires à leurs adhérents dans les conditions de la loi de 1908 et de recevoir des avances de l'État à 2 0/0 pourvu que : 1° elles aient pris une délibération en ce sens ; 2° elles aient obtenu l'autorisation du ministre du Travail après avis du ministre des Finances et du Conseil supérieur des habitations à bon marché ; 3° elles aient un dépôt de 100.000 francs à la Caisse des dépôts ; 4° elles ne prêtent qu'à 2,25 0/0. Les sociétés libres qui veulent jouir des avances de l'État doivent se conformer à ces règles et notamment avoir un dépôt de 100.000 francs.

Au 31 décembre 1911 il y avait 20.994 sociétés de

secours mutuels dont 2.690 libres, ayant 4 millions 175.340 membres d'après le rapport du ministre du Travail du 17 février 1914. Une autre statistique donnée par *la Réforme sociale* indique 23.275 sociétés et 4 millions 370.655 membres. D'après le ministre, la fortune des sociétés est de 618.679.539 francs, les recettes s'élèvent à 94 millions, les dépenses à 67.760.000 francs, les subventions de l'État à 10.786.118. Celles des départements et communes à 1.244.222 francs. Il y a là, comme on le voit, une fortune considérable qui peut activer hardiment le mouvement entrepris pour le développement de la petite propriété.

V. — *Offices publics d'habitations à bon marché*

La loi du 23 décembre 1912 a créé ce nouvel organisme dans le but principalement de créer des maisons collectives destinées à la location. Les offices publics peuvent toutefois construire, acheter, assainir des immeubles pour les vendre à des particuliers dans les conditions de la loi de 1906.

Ces offices sont des établissements publics créés par décrets rendus en Conseil d'État sur la proposition des ministres de l'Intérieur et du Travail, à la demande d'un conseil municipal, ou de plusieurs conseils ayant constitué à cet effet un syndicat, ou d'un conseil général après avis du comité de patronage des habitations à bon marché du lieu et du comité permanent. Ils sont

grevés par 18 membres, choisis les uns par le préfet, les autres par les conseils municipaux ou généraux, les derniers par les différents corps qui s'occupent de ces questions, sociétés d'habitations à bon marché, directeurs de caisses d'épargne, unions de syndicats, sociétés de secours mutuels, comités de patronage. Le conseil peut s'adjoindre deux membres pris parmi les locataires. La nomination des membres, leur révocation, la durée du mandat sont soumises aux lois de 1873 et de 1879 sur les bureaux de bienfaisance. Les délibérations du conseil, pour être exécutoires, doivent être approuvées par le préfet après avis du conseil municipal, du syndicat de communes ou de la commission départementale et celui du comité de patronage. Lorsque le conseil émet un emprunt supérieur à 3 millions, ou si réuni aux autres sommes non remboursées le nouvel emprunt dépasse 3 millions, un décret est nécessaire ainsi que l'avis des ministres du Travail et de l'Intérieur. Pour les questions d'administration proprement dites, les délibérations du conseil sont exécutoires par elles-mêmes. Le conseil propose au préfet trois personnes parmi lesquelles celui-ci choisit le receveur comptable chargé d'administrer la fortune de l'office et soumis aux mêmes règles que les receveurs municipaux.

Ressources. — Les dons des communes et départements, les prêts des mêmes établissements et celui des caisses d'épargne, des bureaux de bienfaisance et hospices, de la caisse des dépôts dans les mêmes condi-

tions que celles de la loi de 1905. Les dons et legs émanant des particuliers ne paient que 9 0/0 de droits de mutation.

VI. — *Caisses d'épargne*

Elles peuvent :

1° Acquérir ou construire des habitations à bon marché pour les vendre ou les louer (loi du 20 juillet 1895 art. 10);

2° Consentir des prêts hypothécaires amortissables par annuités au profit des particuliers désireux d'acquérir ou de construire des habitations à bon marché et d'acquérir des champs et jardins (art. 16 de la loi du 12 avril 1906);

3° Consentir des prêts hypothécaires aux sociétés de construction ou de crédit d'habitations à bon marché et aux sociétés de crédit immobilier (art. 10 de la loi du 20 juillet 1895 ainsi qu'aux offices publics);

4° Souscrire des actions des sociétés d'habitations à bon marché et de crédit immobilier pourvu, que ces actions soient entièrement libérés et ne dépassent pas les deux tiers du capital social (art. 16 de la loi du 12 avril 1906).

C'est ce qu'on appelle placements en valeurs locales. Les caisses d'épargne peuvent consacrer à des opérations de ce genre la totalité du revenu de leur fortune personnelle (art. 10 de la loi du 20 juillet 1895), et la moi-

tié du capital de cette fortune sous la condition que la valeur des placements ajoutée au prix de revient des immeubles destinés au service de la caisse lui appartenant, ne dépasse pas 70 0/0 de cette fortune (art. 10 de la loi du 23 décembre 1912).

Les caisses d'épargne avaient une fortune personnelle de 102 millions en 1910. Au 1^{er} janvier 1913, elles avaient employé 12.320.850 francs dans les opérations suivantes : acquisition ou construction, 6.554.694, prêts hypothécaires à des sociétés 2.309.276, obligations de sociétés, 1.080.134, actions de sociétés 1,532,278, prêts hypothécaires individuels, 844.466 francs. Elles peuvent encore employer 40 millions au développement de la petite propriété.

VII. — *Bureaux de bienfaisance et d'assistance.*

Hôpitaux et hospices

Ils peuvent :

1^o Construire des maisons à bon marché (la loi ne parle pas de l'acquisition, mais seulement de la construction). pour les louer ou les vendre ;

2^o Consentir des prêts aux sociétés d'habitation et de crédit immobilier. Ces prêts doivent-ils être hypothécaires ? On ne le dit pas.

3^o Souscrire des actions de ces diverses sociétés, pourvu qu'elles soient entièrement libérées et ne dépassent pas les deux tiers du capital social ;

4° Souscrire des obligations de ces sociétés.

Les bureaux de bienfaisance et hospices peuvent employer les deux cinquièmes de leur patrimoine à ces opérations. Ils doivent obtenir l'autorisation du préfet, mais peuvent prêter à des sociétés autres que celles de leur circonscription, car la loi ne parle plus de valeurs locales (art. 6 de la loi du 12 avril 1906).

Trois bureaux de bienfaisance et trois hospices seulement, ont en 1912, usé des facultés qui leur sont données.

VIII. — *Communes et départements*

Ils peuvent :

1° Faire des prêts aux sociétés d'habitation à bon marché et de crédit immobilier, ainsi qu'aux offices publics d'habitations à bon marché ;

2° Acquérir des obligations des sociétés d'habitations à bon marché et de crédit immobilier ;

3° Acquérir des actions de ces sociétés, pourvu qu'elles soient entièrement libérées et ne dépassent pas les deux tiers du capital social ;

4° Céder de gré à gré à ces sociétés des terrains ou constructions, sans que le prix de cession puisse être inférieur de moitié à la valeur réelle établie par expertise ;

5° Faire apport à ces sociétés de terrains ou construc-

tions, pourvu que la valeur attribuée à ces apports ne soit pas inférieure à la valeur réelle établie par expertise ;

6° Faire donation de sommes d'argent ou d'immeubles aux offices publics d'habitation à bon marché, donation sur laquelle le fisc ne perçoit qu'un droit fixe de 3 francs ;

7° Garantir, jusqu'à concurrence de 3 0/0, l'intérêt des obligations des sociétés d'habitation et de crédit ;

8° Garantir pendant vingt ans au plus jusqu'à concurrence de 3 0/0, l'intérêt des actions des susdites sociétés ;

9° Construire des habitations collectives destinées au logement des familles nombreuses, après y avoir été autorisées par décret, et dans des conditions qui ne sont pas du ressort de ce travail.

Pour toutes ces opérations avec les sociétés de crédit et d'habitations, les communes et départements doivent obtenir l'autorisation du ministre du Travail après avis du comité permanent dont fera partie pour la circonstance, le directeur de l'administration départementale et communale au ministère de l'Intérieur.

Résultats (1). — Le rapport du ministre du Travail de 1913 n'indique que sept villes qui aient participé aux lois

1. La ville de Paris a été autorisée à emprunter 200 millions pour la construction d'habitations à bon marché, mais elle devra prêter 50 millions aux sociétés d'habitations à bon marché (Loi du 13 juillet 1912).

de 1906 pour des sommes minimales d'ailleurs. Le conseil général du Calvados est le seul qui se soit associé à ce mouvement.

IX. — *Caisse des dépôts et consignations.*

1° La caisse des dépôts peut employer en obligations négociables des sociétés d'habitation à bon marché et de crédit immobilier les deux cinquièmes du fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne.

Elle a prêté en 1912, 2.780.100 francs à ces sociétés à un taux variant entre 3 et 3 3/4 0/0 ; 59 sociétés ont profité de ces prêts. En tout, la caisse a consenti 24.119.100 francs de prêts depuis l'origine, ce qui est peu, la fortune des caisses d'épargne étant de

2° La Caisse des dépôts peut consentir des prêts aux sociétés de crédit et d'habitations à bon marché, souscrire des obligations de ces sociétés et faire des prêts hypothécaires directs à des particuliers sur des maisons et jardins rentrant dans les lois de 1906 et 1908 ; et ce jusqu'à concurrence du dixième des fonds des retraites ouvrières après avoir obtenu l'avis du conseil supérieur des retraites (art. 15. 4° de la loi du 5 avril 1910).

La Caisse des dépôts a consenti deux prêts sur ces fonds pour une valeur de 525.000 francs à 3.75 0/0 en 1912. Le 31 mars 1914, le ministre du Travail l'a autorisée à prêter 1.015.000 francs à diverses sociétés d'habitations à bon marché.

Pour obtenir des prêts les sociétés envoient à la Caisse des dépôts : 1° deux exemplaires de leurs statuts ; 2° la liste des membres du conseil d'administration 3 la liste des souscripteurs indiquant leur nombre d'actions et le capital versé ; 4° les trois derniers bilans et le compte rendu des assemblées générales qui les ont arrêtés ; 5° un état détaillé des recettes et dépenses depuis la date du dernier bilan ; 6° une note exposant le fonctionnement de la société, sa situation financière ainsi que l'état détaillé de ses opérations ; 7° les pièces établissant la garantie du département et de la commune, s'il y a lieu. La Caisse peut en outre réclamer des justifications nouvelles et des renseignements. Le versement des fonds a lieu en une ou plusieurs fois sur justification d'emploi dans un délai d'un an. Le total des sommes qui restent dues à une société de crédit immobilier doit être au moins égal à la somme que cette société doit à la Caisse des dépôts. En cas contraire, la différence doit être versée dans le délai d'un mois. Pendant toute la durée du prêt, les sociétés ne peuvent emprunter sans l'autorisation de la Caisse. Avant le 15 février de chaque année, la société doit fournir à la Caisse des dépôts l'état détaillé de ses recettes et dépenses, avant le 31 mars, le compte rendu de l'assemblée générale et, dans le délai d'un mois, le compte rendu des assemblées extraordinaires. Le remboursement du capital devient exigible immédiatement en cas de retrait d'approbation, de dissolution de la société, d'emprunt fait sans

autorisation de la Caisse ou de non versement de la différence entre les sommes dues par la société à la Caisse et celles dues à la société; ce remboursement peut avoir lieu après mise en demeure par lettre recommandée à défaut de paiement des annuités dans le délai d'un an, ou de non production des pièces dont il a été parlé. (Décret du 24 août 1908; articles 14 à 22).

X. — *État*

1° L'État met à la disposition des sociétés de crédit immobilier, des associations reconnues d'utilité publique, des sociétés de secours mutuels et unions de sociétés des sociétés coopératives de construction qui font des prêts en se conformant à la loi de 1903 une avance de cent millions à 2 0/0. L'État emprunte simplement ces cent millions à la caisse des dépôts et consignations qui a entre les mains un capital énorme et paie la différence d'intérêt entre 2 0/0 et 3,3 0/0. C'est donc un sacrifice de 1.500 mille francs au maximum, mais qui, en fait, est loin d'atteindre ce chiffre. Les avances sont consenties pour vingt-cinq ans au plus.

Nous avons vu les conditions exigées de ces sociétés, nous allons indiquer le montant des avances consenties dans chaque cas par l'État.

a) *Sociétés de crédit immobilier.* — La somme de l'avance est calculée ainsi qu'il suit : elle ne peut dépasser : 1° le montant du capital restant à appeler ; 2° le

montant des rentes ou valeurs garanties par l'État appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts ; 3° les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des six dixièmes au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie et des sept dixièmes si la commune ou le département garantit le remboursement de ce dixième ; 4° la réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes.

Pendant toute la durée du remboursement les sociétés ne peuvent faire de cessions de créances hypothécaires sans le consentement de la commission d'attribution qui statue sur les avances à faire.

En cas de retard dans le paiement des annuités, intérêts à 4 0/0 à partir de l'échéance, si le paiement n'a pas eu lieu dans le mois. Le recouvrement des sommes non payées et des intérêts dans le délai de trois mois est poursuivi par l'agent judiciaire du Trésor, articles 5, 6 et 7 de la loi de 1908.

Si nous supposons une société de crédit qui se fonde au capital de 100.000 francs, elle peut se faire avancer la première année 287.000 francs et au bout de vingt ans 1.538.000 francs (1).

b) *Sociétés coopératives*. — Les avances consenties par l'État ne peuvent dépasser : 1° le montant des rentes

1. Bulletin de la Société française des habitations à bon marché, 1912, p. 47.

et valeurs garanties par l'État appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts ; 2° la réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes ; 3° les sept dixièmes du prix de revient ou d'achat des immeubles dont la valeur se trouve représentée, pour un cinquième au moins, par la libération d'actions souscrites par des actionnaires locataires avec promesse d'attribution. Les immeubles doivent être donnés en hypothèque à la commune ou département qui a donné sa garantie ; 4° les sept dixièmes des prêts consentis à des acquéreurs, article 28 de la loi du 23 décembre 1912.

Pour obtenir ces prêts, les sociétés doivent fournir tous les documents exigés des sociétés de crédit immobilier ; elles doivent en outre établir l'existence du fonds de garantie de 25.000 francs qui est exigé et être admise au bénéfice des avances par arrêté du ministre du Travail après avis du ministère des Finances. Les mêmes causes de remboursement existent pour les coopératives et les sociétés de crédit immobilier. Il faut y ajouter le cas de contravention aux règles des lois de 1906, 1908 ou décrets de 1908. Pour les sociétés de crédit le ministre retire l'approbation, ici le ministre retire simplement l'autorisation d'emprunter, ce qui rend immédiatement remboursable les avances déjà faites, articles 22 à 27 du décret du 24 août 1908.

c) *Associations reconnues d'utilité publique. — Sociétés de secours mutuels.* — Elles obtiennent des prêts dans les mêmes conditions que précédemment. Les avances ne peuvent dépasser : 1° le montant du fonds déposé à la Caisse des dépôts, en l'espèce, au moins 100 mille francs. C'est très ingénieux car ces 100 mille francs vont continuer à rapporter à ces associations et sociétés 4 1/2 0/0 tandis que si elles les avaient employés en prêts à leurs adhérents, elles n'auraient eu que 3 0/0 d'intérêts ; 2° la réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie pour lesquelles ces sociétés ont fait l'avance des primes. 3° Les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des six ou sept dixièmes, (suivant qu'il y a garantie ou non du département ou de la commune) du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie.

Dans le cas où le cautionnement de 100 mille francs se trouve réduit par suite de prélèvements opérés par l'agent du Trésor pour le recouvrement des annuités non payées. Ce cautionnement doit être rétabli au chiffre de 100 mille dans le délai d'un an, sans quoi le remboursement devient exigible.

Tout ce que nous avons dit précédemment sur les formalités à accomplir s'applique aussi aux associations et sociétés de secours mutuels (art. 27 à 32 du décret du 24 août 1908).

Toutes les sociétés diverses qui reçoivent des avances

de l'État doivent se soumettre au contrôle de l'inspection des Finances.

2^e L'État accorde des dégrèvements d'impôts à toutes ces sociétés, dispense de timbre et enregistrement gratis pour les actes de constitution et de dissolution, dispense de timbre pour les pouvoirs en vue de la représentation aux assemblées générales, pour les titres d'actions et obligations, dispense de patente et d'impôt sur le revenu sur les coupons des actions et obligations, exemption de la taxe des biens de main-morte.

3^e Dispense de l'impôt des portes et fenêtres et de celui de la contribution foncière des propriétés bâties pour les maisons nouvellement construites pendant douze ans.

Résultat. — La Caisse des dépôts a accordé pour le compte de l'État 31 prêts en 1912 à 2 0/0, pour une somme de 6.919.500 francs. De 1909 à 1913, il a été octroyé 83 prêts atteignant en tout 17.361.000 francs. On est loin comme on voit de 100 millions, d'autant plus que chaque année une partie des sommes prêtées est remboursée.

Les dégrèvements d'impôts accordés aux particuliers et aux sociétés se repartissent ainsi pour l'année 1912. Contribution foncière, 300.388 francs ; contribution des portes et fenêtres, 243.380.72 ; patentes, 21.157 ; taxe des biens de main-morte, 83.647 ; timbre et enregistrement, 22.355 ; en tout, 670.930 francs, non compris la détaxe de l'impôt sur le revenu que l'on n'a pu évaluer.

Notons, toutefois, que ces prêts et dégrèvements ne s'appliquent pas seulement à des maisons destinées à être vendues, mais aussi à celles destinées à être louées.

XI. — *Caisses agricoles*

Nous verrons à la section III le fonctionnement de ces caisses qui sont surtout destinées à favoriser l'amélioration des petites propriétés.

XII. — *Comités de patronage*

Dans chaque département est établi un ou plusieurs comités de patronage par décret du Président de la République, après avis du conseil général et du conseil supérieur des habitations à bon marché. Ces comités comprennent de 9 à 15 membres, 18 pour la Seine. Les membres sont choisis, un tiers par le conseil général, les deux autres tiers par le ministre du Travail. Les comités sont nommés pour trois ans. Ils peuvent recevoir des subventions de l'État, des départements et des communes, et des dons et legs des particuliers. Ils peuvent faire des enquêtes, ouvrir des concours, mais sont spécialement chargés de la surveillance des maisons à bon marché, du certificat de salubrité et de l'estimation dans le cas où un cohéritier réclame l'attribution de la maison à bon marché. Le département doit subvenir aux frais de local et de bureau des comités (art. 1, 2, 3 et 4 de la loi du 12 avril 1906).

XIII. — *Conseil supérieur des habitations à bon marché*

Le conseil supérieur institué auprès du ministre du Travail comprend 44 membres dont 6 de droit. Il présente chaque année un rapport au Président de la République, indique les modifications à apporter aux lois, se réunit dans les cinq premiers mois de chaque année.

Le ministre choisit douze membres parmi les 44 pour composer le comité permanent qui statue sur toutes les questions urgentes.

CHAPITRE VI

RÉFORMES A APPORTER. — PROPOSITIONS DE LOI

Une proposition de loi déposée par M. Méline tend à apporter des modifications aux règles de prêts des sociétés de crédit immobilier. Elle reproduit les vœux du dix-septième congrès du Crédit populaire tenu à Avignon en octobre 1913. M. Strauss a été désigné comme rapporteur. Au 1^{er} avril, elle n'avait pas encore été publiée au *Journal Officiel*.

C'est la loi de 1908 qui a été la plus critiquée. On lui reproche : 1° l'insuffisance de la contenance des champs qu'elle peut faire acquérir. Il est des pays où un hectare vaut 300 à 400 francs ; 2° l'insuffisance du prêt, 1.060 francs au plus, pour les champs puisqu'il n'est prêté que les quatre cinquièmes du prix qui ne peut dépasser 1.200 francs ; 3° le coût de l'assurance sur la vie ; 4° les trop nombreuses formalités exigées.

Je dois dire ici un mot de la Société Française des habitations à bon marché. Les très beaux résultats que nous avons constatés sont presque complètement son œuvre. C'est elle qui réunit en une fédération les sociétés

d'habitations à bon marché, et de crédit immobilier. Son bulletin admirablement bien rédigé porte à la connaissance de tous la nouvelle législation et la jurisprudence sur la matière. Par des séries de conférences, elle a développé puissamment la création des sociétés dans certains départements. Elle a exercé l'influence la plus heureuse en faisant modifier certains textes inapplicables préparés par la commission lors du vote de la loi du 23 décembre 1912. Aussi, serait-il bon, dans le cas où l'on se déciderait à codifier les lois sur le crédit à la petite propriété, de lui demander de préparer un projet de codification.

ANNEXE

Dispositions spéciales pour les familles nombreuses

L'article 13 de la loi du 14 juillet 1913 dit que les communes peuvent consentir des subventions spéciales aux offices publics et sociétés d'habitations à bon marché pour les maisons individuelles destinées à des familles nombreuses comprenant plus de trois enfants de moins de seize ans. La subvention est accordée pour dix-huit ans au plus et ne peut excéder 10/0 du prix de revient de l'immeuble. L'état participe de moitié à la subvention dans le cas où la maison est destinée à une famille indigente ayant plus de trois enfants de moins de treize ans ou seize ans lorsqu'un contrat d'apprentissage a été passé pour les enfants de treize à seize ans.

SECTION III

MESURES D'AMÉLIORATION

Généralités. — Le petit propriétaire a besoin de capitaux pour exploiter ses champs, créer une prairie artificielle, construire une étable, acheter des instruments agricoles, des engrais, des bestiaux. Cet argent sera difficile à trouver, soit que le prêteur manque, soit, plus fréquemment, que les garanties offertes par l'emprunteur sont insuffisantes, vu les ennuis et les frais de la saisie immobilière. Pour venir en aide au petit cultivateur, il fallait donc : 1° lui trouver des prêteurs toujours prêts à lui avancer les sommes dont il a besoin ; 2° ne demander qu'un faible intérêt pour ces prêts ; 3° lui permettre de mieux user des garanties qu'il peut offrir.

Tout comme pour l'acquisition des maisons à bon marché, la loi a créé des organismes nouveaux pour faciliter le crédit aux petits propriétaires. Ce sont les caisses de crédit agricole dont nous avons déjà parlé succinctement dans notre section deuxième. Le mécanisme des prêts consentis par ces caisses est le suivant : elles reçoivent des avances de l'État sans intérêts dont

elles font bénéficier leurs membres. Mais l'État, toujours prudent, ne prête pas directement à ces caisses, il prête à des sortes de fédérations de caisses que l'on appelle caisses régionales, qui englobent toutes les sociétés de crédit de leur circonscription. C'est par en bas que le crédit agricole est organisé ; la caisse locale ne prête qu'aux membres qu'elle connaît ; sa circonscription est très restreinte, une commune la plupart du temps, quelquefois un canton. Cette décentralisation est le fruit de l'expérience. On avait d'abord, en effet, créé une banque centrale à Paris destinée à prêter aux petits agriculteurs. Cette banque se lança dans des spéculations hasardeuses et prêta tous ses fonds au khédive, qui ne put la rembourser ; ce fut la ruine et la faillite, mais en même temps une leçon pour l'avenir.

Le crédit dont l'agriculteur a besoin est double ; les améliorations qu'il veut réaliser donnent, selon les cas, un bénéfice immédiat ou éloigné ; un bénéfice immédiat, s'il s'agit d'achats de bestiaux destinés à être revendus, de tonneaux achetés pour mettre le vin, etc. ; un bénéfice éloigné lorsque l'agriculteur fait des travaux de drainage, des plantations d'arbres, etc., au premier cas correspond le crédit à court terme, au second, le crédit à long terme.

La loi a cherché aussi à augmenter le crédit des petits propriétaires, en leur permettant d'user des garanties qu'ils peuvent offrir. Nous savons que l'hypothèque est quelquefois inutile à cause des frais énormes de la

saisie immobilière. On aurait pu réduire considérablement les formalités et les frais ; on ne l'a pas fait, mais on a rétabli sous le nom de warrants agricoles l'hypothèque mobilière qui est appelée à rendre certains services aux petits propriétaires.

Nous étudierons, dans un chapitre premier, le crédit à court terme, dans un chapitre II, le crédit collectif à long terme, dans un chapitre III, le crédit individuel à long terme ; dans un chapitre IV, le fonctionnement des caisses de crédit ; dans un chapitre V, les warrants agricoles, dans un chapitre VI, les diverses propositions de loi relatives au crédit agricole.

CHAPITRE PREMIER

LE CRÉDIT A COURT TERME

1° L'emprunteur doit être membre d'une caisse locale de crédit agricole.

Et pour cela il faut qu'il soit membre aussi d'un syndicat agricole (loi du 5 novembre 1894, art. 1) ou d'une société d'assurances mutuelles agricoles (loi du 16 janv. 1908). Ce crédit n'est donc pas ouvert aux petits commerçants ni aux employés de commerce et ouvriers de l'industrie.

2° *Montant du prêt.* — Quoique la loi n'ait fixé aucun maximum, en fait il ne dépasse généralement pas 500 francs à 1.000 francs. Dans certaines caisses le prêt est basé sur la part du sociétaire, dix ou quinze ou vingt fois le montant de cette part ;

3° *Durée du prêt.* — Il est consenti en principe pour trois mois mais peut être renouvelé de trois mois en trois mois, pendant un an et même pendant deux ans suivant les caisses. On doit avoir en vue l'opération en vertu de laquelle le prêt est fait ; lorsque cette opération

a produit les résultats pour lesquels elle a été effectuée le prêt redevient exigible ;

4° *Garanties exigées.* — Lorsque le prêt est minime, s'il ne dépasse pas 200 francs par exemple, on se contente bien souvent de la simple signature de l'emprunteur, pour les sommes plus importantes, on exige des garanties, la plupart du temps une caution solvable, à son défaut une hypothèque ou warrants agricoles, dépôts de titres ;

5° *Intérêt.* — L'intérêt est de 4 0/0 en général, 1 0/0 par trimestre ;

6° *Objet du prêt.* — La caisse n'avance l'argent que pour un objet déterminé que l'emprunteur lui fait connaître lors de sa demande. Elle est libre, bien entendu, de prêter ou non, mais lorsque le prêt est effectué, elle doit s'assurer qu'il est bien employé à la réalisation de l'opération qui a été indiquée et, s'il en était autrement, le remboursement immédiat deviendrait exigible ;

7° *Procédés de prêts.* — Il y a d'abord le prêt direct ; la caisse donne à l'emprunteur la somme dont il a besoin. Il y a ensuite l'escompte, la caisse escompte les lettres de change et les billets à ordre souscrit par l'emprunteur. Il y a encore le découvert en compte courant où l'agriculteur prend au fur et à mesure de ses besoins sur le crédit qui lui est ouvert et enfin l'avance sur titres.

CHAPITRE II

LE CRÉDIT COLLECTIF A LONG TERME

A côté de ce crédit individuel fonctionne un crédit collectif à long terme qui a pour but de venir en aide aux sociétés coopératives agricoles et dont nous devons dire quelques mots.

Les sociétés coopératives agricoles qui peuvent recevoir des avances de l'État sont celles qui sont destinées à favoriser la production, la vente, la transformation et la conservation des produits agricoles provenant exclusivement des exploitations des associés, ou à exécuter des travaux agricoles d'intérêt collectif article 4 de la loi du 29 décembre 1906. Elles doivent être composées de membres de syndicats agricoles et être affiliées à une caisse locale.

Pour obtenir des prêts la société coopérative envoie, à la caisse régionale le dossier suivant : 1° un double exemplaire des statuts ; 2° la liste des souscripteurs avec mention des syndicats auxquels ils appartiennent et indication du capital versé ; 3° les noms, qualités, domi-

ciles des membres du conseil d'administration et des commissaires des comptes ; 4° une copie des décisions de l'assemblée générale constitutive ; 5° la désignation de la caisse locale à laquelle la société est affiliée ; 6° l'indication des immeubles possédés par la société et leur situation hypothécaire dûment certifiée, avec énonciation de leur valeur et désignation de ceux qui sont proposés pour garantie ; 7° un mémoire justificatif avec projet et devis des travaux à exécuter et des opérations à faire. La caisse régionale peut demander d'autres justifications si bon lui semble, article 1^{er} du décret du 26 août 1907. La caisse régionale surveille l'emploi du prêt qui a été fait à la coopérative et se fait délivrer chaque année les inventaires et les bilans, le relevé des opérations faites, la copie des procès-verbaux d'assemblée générale.

Garanties exigées. — Une hypothèque est contractée au profit de l'État lorsque le prêt a été consenti pour la construction de bâtiments ou l'acquisition d'imeubles. En outre on requiert des coopératives soit l'engagement solidaire de tout ou partie du conseil d'administration, soit la clause de responsabilité solidaire de tous les membres, articles 10 et 11 du décret du 26 août 1907,

Un décret du 30 mai 1907 a spécifié les opérations auxquelles peuvent se livrer les coopératives. Ce sont : la production, la transformation, la conservation et la vente des produits agricoles, l'acquisition, la contruction, l'installation l'appropriation des bâtiments, ateliers

magasins, matériel de transport, l'achat et l'utilisation des machines et instruments nécessaires aux opérations agricoles d'intérêt collectif (art. 1).

Les coopératives peuvent rendre les plus grands et les plus importants services aux agriculteurs : elles leur permettent de vendre leurs produits plus cher, de lutter avec les accapareurs, et les spéculateurs, de choisir le bon moment, d'acheter meilleur marché les engrais, les instruments agricoles, d'acquérir des machines dont le prix est inaccessible aux petites bourses, de transformer leurs matières premières : aussi ne peut-on assez féliciter le législateur de leur consentir des avances

CHAPITRE III

LE CRÉDIT INDIVIDUEL A LONG TERME

Nous avons déjà parlé dans notre section II, chapitre IV, des conditions exigées de l'emprunteur, il nous suffira de les rappeler.

1° L'emprunteur doit être membre d'une caisse locale ;

2° Il doit consentir une hypothèque ou une assurance sur la vie au profit de la caisse comme garantie ;

3° Le prêt est fait pour une durée maximum de quinze années ;

4° Le montant du prêt ne peut dépasser huit mille francs, ou plutôt le montant de la dette envers la société ne peut dépasser ce chiffre ;

5° Le prêt est fait en vue d'une petite exploitation agricole ;

6° Pour quelles opérations peut avoir lieu le crédit à long terme ? L'article 1 de la loi du 5 novembre 1894, dit l'aménagement, l'acquisition la transformation ou la reconstitution des petites exploitations agricoles. Laissons l'acquisition de côté « Aménager n'est pas, nous dit la

caisse régionale de la Normandie, acquérir le mobilier mort ou vif nécessaire à l'exploitation, cette acquisition relève du crédit à court terme, aménager, c'est réaliser des améliorations foncières, défrichement, drainage, irrigation, c'est encore planter, c'est encore bâtir, c'est encore réparer à la suite de sinistres, inondations, cyclones ». Je suis d'avis contraire, aménager veut tout aussi bien dire acheter les chevaux et les instruments indispensables à une exploitation, dépense trop considérable pour faire l'objet d'un prêt à court terme. Quand à transformer et reconstituer ils ont à peu près le même sens qu'aménager.

Voici une question plus intéressante. Les avances de l'État peuvent-elles servir à rembourser un créancier hypothécaire ? On voit que l'agriculteur y aura grand intérêt ; il doit payer au capitaliste 5 0/0 d'intérêts ; la caisse régionale ne lui réclamera que 2 0/0 d'où différence de 3 0/0. Une dette hypothécaire énorme grève les petites propriétés ; que de gens seraient heureux de rembourser leurs créanciers ? La brochure du ministère de l'Agriculture donnait cet exemple : Louis a consenti une hypothèque de 6 000 francs au taux de 4,50 0/0. Depuis cinq ans il acquitte régulièrement les intérêts ; il est dit dans l'acte qu'il peut rembourser quand il veut. Au lieu d'attendre encore cinq ans, la caisse peut lui prêter ces 6.000 francs. L'intérêt ne sera plus que de 20/0 soit 120 francs au lieu de 270. Mais depuis le ministre est revenu sur son interprétation et a invité les caisses

à s'abstenir de prêter dans ces conditions. C'est à tort je crois ; on pourrait tout au moins faire une distinction entre les dettes faites pour l'amélioration ou l'acquisition du bien et celles faites pour tout autre motif.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DES CAISSES

I. — *Caisses régionales*

Elles ont été créées par la loi du 31 mars 1899, mais sont soumises à la loi du 5 novembre 1894 sur les caisses locales.

Elles sont constituées par la totalité ou une partie des membres d'un ou plusieurs syndicats professionnels agricoles, soit par les totalité ou une partie des membres d'une ou plusieurs sociétés d'assurances mutuelles agricoles régies par la loi du 4 juillet 1900.

Rappelons que peuvent seuls faire partie d'un syndicat les membres de même profession (agriculteurs) ou ceux exerçant des métiers similaires (en l'espèce, membres d'associations fruitières, d'associations coopératives de production agricole, associations pour la vente de produits agricoles) et ceux exerçant des professions connexes (en l'espèce, vétérinaires, constructeurs de

machines agricoles, vanniers, tonneliers, professeurs d'agriculture).

Les statuts déterminent le siège et de mode d'administration de la société de crédit, ce qui regarde la dissolution de la société, la composition du capital; la part de chaque membre, les modifications aux statuts, le maximum des dépôts à recevoir, la responsabilité des sociétaires, les prélèvements à effectuer au profit de la société, article 2 de la loi de 1894.

Ces sociétés sont des sociétés commerciales qui doivent tenir leurs livres conformément aux prescriptions du Code de commerce, mais elles sont exemptes de la patente et de l'impôt sur les valeurs mobilières, article 4.

Publicité. — Les statuts, la liste des administrateurs et des sociétaires indiquant le montant de chaque souscription sont déposés en double exemplaire au greffe de la justice du canton où la société a son siège, contre récépissé. Le juge de paix envoie au tribunal de commerce un des exemplaires de ces pièces. Chaque année, dans la première quinzaine de février, le directeur de la société dépose un double exemplaire de la liste des membres, du tableau sommaire des recettes et dépenses, du relevé des opérations effectuées. Ce dépôt a lieu comme l'autre au greffe de la justice de paix et le juge envoie aussi au tribunal de commerce un exemplaire de chaque pièce. Toute personne peut se faire communi-

quer ces pièces au greffe de la justice de paix et à celui du tribunal de commerce, article 5.

Responsabilité. — Les membres continuent d'être responsables de leurs engagements même après leur sortie de la société, tant que la liquidation des opérations n'est pas faite, article 2. Les administrateurs sont responsables, en cas de violation des statuts, du préjudice résultant de cette violation. S'ils faisaient une fausse déclaration, soit sur les statuts, soit sur les noms et qualités des sociétaires, ils seraient passible d'une amende de 16 à 500 francs, article 6.

Opérations. — Les caisses régionales escomptent les effets des membres des sociétés locales, endossés par ces sociétés. Elles peuvent faire, aux caisses locales, les avances nécessaires pour la constitution de leurs fonds de roulement, toutes autres opérations leur sont interdites, article 2 de la loi du 31 mars 1899.

Avances de l'État. — L'État met à la disposition des caisses régionales agricoles l'avance de 40 millions de francs que la Banque de France a consentie à cet effet en vertu de la loi du 17 novembre 1897 ainsi que la redevance annuelle que la banque verse au Trésor sur le produit de ses opérations. Cette redevance se calcule comme il suit : 1° le taux de l'escompte ne dépasse pas 3,50 0/0, la redevance est alors égale au produit du huitième de ce taux par le chiffre de la circulation productive sans qu'elle puisse jamais être inférieure à 2 millions (art. 5 de la loi du 17 novembre 1897);

2° le taux de l'escompte est supérieur à 3,50 0/0, durant toute la période où le taux dépasse ce chiffre la redevance est du septième du produit (loi du 29 décembre 1911, art. 1^{er} de la convention additionnelle); 3° le taux dépasse 4 0/0, la redevance est du sixième (loi du 29 décembre 1911, art. 2 de la convention) ; 4° « lorsque les circonstances exigeront l'élévation du taux de l'escompte au-dessus de 5 0/0 les produits qui en résulteront pour la banque seront déduits des sommes annuellement partageables entre les actionnaires, un quart sera ajouté au fonds social et le surplus reviendra à l'État » (art. 12 de la loi du 17 novembre 1897).

De ces avances, le tiers des redevances de la banque est affecté en prêts aux sociétés coopératives agricoles. Les deux autres tiers des redevances annuelles et l'avance de 40 millions sont affectées au crédit individuel à court terme et à long terme.

Pour le crédit à long terme, l'État avance une somme qui ne peut être supérieure au double du capital social des caisses régionales et qui doit être remboursée en vingt ans au plus (art. 1^{er} de la loi du 19 mars 1910).

Pour le crédit à court terme, le montant des avances ne peut excéder le quadruple du capital versé. Les avances sont faites pour cinq ans, mais peuvent être renouvelées (art. 3 de la loi du 31 mars 1899).

Les avances consenties en faveur des sociétés coopératives agricoles sont remboursables dans un délai de vingt-cinq années (art. 1^{er}, loi de 1899).

Le capital social est formé de parts et non d'actions. Ces parts sont nominatives et ne peuvent être cédées qu'à d'autres membres de la caisse régionale et avec son agrément. Il en résulte que ces parts sont insaisissables. Le quart du capital doit être versé.

II. — *Caisses locales*

Il y a plusieurs types de caisses locales.

1° *Caisses Rayneri ou coopératives de crédit agricole,*

— Ces caisses existent surtout dans le département des Alpes-Maritimes elles ont été fondées par M. Rayneri, directeur de la banque populaire de Menton.

Voici quelles sont les règles d'après les statuts types donnés par M. Rayneri 1).

Les caisses sont des sociétés en nom collectif; les sociétaires ne font aucun apport à la société; 80 0/0 des bénéfices réalisés constituent le fonds de réserve, les 20 autres 0/0 sont attribués aux associés. La société a une durée illimitée; en cas de dissolution, le capital est attribué à la nouvelle caisse qui sera reconstituée si sept sociétaires le demandent; sinon le fonds se partage entre les sociétaires d'après les intérêts payés par eux dans les cinq dernières années. Quand la réserve a atteint un certain maximum on peut décider de ne plus l'augmenter. Les prêts ne sont consentis qu'aux sociétaires pour une durée variant de trois mois à deux ans.

1. *Le Crédit agricole par l'Association coopérative*, Paris, 1902.

Les membres de la société peuvent être exclus pour divers motifs ; condamnations, non habitation dans la commune, défaut de paiement, déconfiture, etc.

Le centre fédératif du Crédit populaire en France, 95 ; avenue Kléber à Paris, groupe 1244 sociétés coopératives dont 15 banques populaires urbaines, 1179 caisses agricoles rurales, 46 caisses régionales, 4 groupes régionaux réunissant 80 des 1244 caisses locales ; les autres se rattachant aux caisses régionales.

2° *Caisse Durand*. — Les caisses Durand ne sont autres que des caisses Raiffesen. Elles sont fédérées sous le titre : Union des caisses rurales françaises à responsabilité illimitée dont le président est M. Durand. C'est d'ailleurs grâce à son initiative et son dévouement que ces caisses se sont fondées.

Elles sont à nom collectif, sans capital, à responsabilité illimitée ; les administrateurs ne touchent aucun traitement, les associés aucun dividende ; elles ont en principe pour circonscription une seule commune ; elles exigent de leurs membres une caution solvable pour garantir le remboursement des prêts ; elles sont mutuelles. Ce sont aussi des sociétés civiles.

La caractéristique des caisses Rayneri comme de celles Durand, c'est la responsabilité illimitée de leurs membres, instrument merveilleux de crédit ; car si une personne seule à un crédit assez faible, il n'en est plus de même de vingt, trente ou cinquante personnes réunies. Je n'ai pas à énumérer tous les avantages matériels,

économiques ou moraux que peuvent procurer ces caisses.

On a reproché à ces caisses de n'être pas des sociétés, car : 1° elles se constituent sans l'apport exigé par l'article 1832 du Code civil et 2° les caisses Durand, du moins, s'interdisant toute participation de bénéfices, contraignent à l'article 1832 qui exige que toute société soit faite en vue de partager des bénéfices.

Quoi qu'il en soit, peu importe que ces caisses ne soient pas des sociétés. Ce seraient, en tout cas, des contrats innommés parfaitement valables.

Le siège social de l'Union des caisses rurales et ouvrières est à Paris, 25, avenue Élysée Reclus. Le nombre des caisses groupées est d'environ 800. Au questionnaire de 1912, 684, ont répondu, ayant 31, 351 membres. Le mouvement de caisse a été de près de 26 millions, le nombre de prêts a atteint 12.273, l'actif dépasse 17 millions, les dépôts sont de 15 millions, les emprunts aux caisses régionales deux millions, les créances douteuses 81 pour une valeur de 9.787 francs. M. Sagnier estime que les caisses Durand ont prêté de 1894 à 1908 environ 65 millions de francs aux petits agriculteurs. Comme la statistique le montre, elles n'ont eu que très peu recours aux avances de l'État, ce dont on doit les féliciter ; ces avances ne pouvant qu'être transitoires et étant appelées à cesser un jour ou l'autre. Les caisses Durand sont organisées en caisses locales et caisses régionales.

3° *Caisse de la loi de 1894.* — Tout ce que nous avons dit des caisses régionales s'applique aux caisses locales. Comme elles elles sont constituées des membres de syndicats agricoles ; il n'y a pas d'actions mais des parts nominatives incessibles sans l'assentiment de la société. Ce sont des sociétés commerciales, soumises à une publicité spéciale.

Opérations. — Elles escomptent les lettres de change et billets à ordre de leurs membres, font des avances, sur titres, des découverts en compte courant, des prêts directs. Elles peuvent recevoir des dépôts en compte courant, des dépôts à échéance fixe ; elles peuvent aussi escompter leurs valeurs en portefeuille aux caisses régionales.

Les caisses régionales n'avancent pas directement l'argent aux particuliers ; elles se servent du canal des caisses locales, et toutes les caisses locales peuvent bénéficier des avances de l'État, il suffit : 1° qu'elles soient exclusivement composées de membres de syndicats ; 2° qu'elles soient agricoles ; 3° mutuelles, et 4° qu'elles aient souscrit une part du capital de la caisse régionale.

Le ministre était opposé à ce que d'autres caisses que celles soumises à la loi de 1894 pussent obtenir des avances, il fit son possible pour mettre cette interdiction dans la loi de 1899, mais le Parlement fut d'avis contraire. Persistant dans son hostilité contre ces caisses, le ministre déposa un projet de loi réservant aux seules caisses de la loi de 1894, les bénéfices de la loi de 1899 ;

ce projet, rapporté par M. Lemire, ne vint jamais en discussion.

Les caisses Durand ont d'excellentes raisons pour ne pas se soumettre à la loi de 1894 : 1° ce serait coûteux ; 2° il faudrait le consentement de tous les associés ; 3° la perspective de la faillite à laquelle peuvent être déclarées les caisses 1894, sociétés commerciales, n'a rien de réjouissant pour les sociétaires ; 4° la loi de 1894 oblige la société à déposer chaque année, à la justice de paix, le relevé des opérations avec les noms des emprunteurs, et ce relevé est à la disposition de quiconque le demandera.

Les caisses régionales avancent les sommes fournies par l'État, avec un intérêt de 2 0/0 pour couvrir leurs risques et leurs frais.

Ressources des sociétés locales. — 1° Avances de l'Etat 40 millions d'un côté, et de l'autre les redevances annuelles de la Banque de France, cela par l'intermédiaire des caisses régionales ;

2° Prêts émanant des caisses d'épargne. Les caisses d'épargne peuvent placer la moitié de leur fortune personnelle, et la totalité des revenus de cette fortune en valeurs locales, ainsi que nous l'avons vu, c'est-à-dire en valeurs de sociétés ayant leur siège dans la circonscription de la caisse. Parmi ces valeurs locales figurent les prêts aux sociétés de crédit agricole (art. 10 de la loi du 20 juillet 1895) ;

3° Les caisses d'épargne peuvent aussi garantir, dans

les mêmes conditions, les opérations d'escompte des caisses de crédit;

4° La Banque de France, est tenue en vertu de l'article 2 de la loi du 17 novembre 1897, d'escompter les billets à ordre et lettres de change émanant des syndicats agricoles. « La Banque, dit M. Méline, ne s'est pas bornée à remplir les engagements qu'elle avait pris en 1897 lors du renouvellement de son privilège, elle est allée beaucoup au delà de ses promesses, tant par l'importance des redevances qu'elles a versées que par l'extension énorme qu'elle a donnée à ses escomptes directs de papiers agricoles (1). »

Résultats. — A la fin de 1912, il y avait 98 caisses régionales ayant reçu des avances de l'État; ces avances se décomposent comme il suit, remboursements déduits, prêts à court terme 74.597.822 francs, prêts collectifs à long terme 9.136.143 fr. 19, prêts individuels à long terme 12.155.760 fr. 78. En tout, 85.888.725 fr. 97. Le capital souscrit des caisses était de 23.330.342 francs, dont 21.551.221 versés. La part des caisses locales dans ce chiffre est de 13.910.195. Les caisses régionales ont disposé, pour leurs opérations à court terme, de 21.551.221 francs de capital versé, 4.879.937 francs de fonds de réserve, 62.743.412 d'avance de l'État, 2.417.000 francs de fonds reçus en dépôt, soit 91.593.570 francs. Les caisses ont escompté

1. Préface du livre *Le Crédit agricole*, de Henri Sagnier. Paris, 1911.

ou renouvelé en 1912, 182.618.801 d'effets. Les réserves sont montées de 4.879.937 francs en 1911, à 6.242.976 francs en 1912, les frais généraux de 462.579 à 512.032. En évaluant à 190 millions, le chiffre des affaires, cela fait 0,26 0/0 de frais, ce qui est trop élevé, dit le ministre.

Le nombre des caisses locales est de 4,204, avec 215. 695 adhérents; un capital souscrit de 20 millions 807. 931 francs et versé 13. 521. 553. Les prêts consentis s'élèvent à 147.092.053, les réserves à 2. millions 381.966 francs.

Les coopératives sont au nombre de 290.

Le tableau suivant rendra compte du formidable développement pris par le crédit agricole depuis 1900. Il n'indique que les prêts à court terme.

ANNÉES	CAISSES RÉGIONALES		CAISSES LOCALES AFFILIÉES		
	Nom- bre	Avances de l'État	Nom- bre	Sociétaires	Prêts consentis
1900	9	612.250 fr.	87	2.175	1.910 456 fr.
1901	21	3.223.460	300	7.998	5.170.045
1902	37	6.879.134	456	22.476	14.302.651
1903	41	8.737.396	616	28.204	22.451.167
1904	54	14.175.365	963	42.783	30.235.063
1905	66	19.479.416	1 355	61.874	44.161.573
1906	74	22.985.381	1.638	76.188	56.789.636
1907	88	28.628 477	2.168	96 192	70.708.456
1908	94	35.783.027	2.636	116.866	91.030.564
1909	95	46.231.463	2.903	133.382	103.868.290
1910	96	57.177.425	2.538	151.601	113.204.663
1911	97	59.769.247	3.946	185 552	134.524.211
1912	98	64 597.822	4.204	215.695	147.092.053

Le chiffre des prêts consentis de 1900 à 1913 atteint 833.429.848 francs. La Banque de France a escompté de 1900 à 1910 pour 170.765.000 francs d'effets des caisses régionales et elle a avancé sur titres durant la même période 78.763.000 francs. En dehors des caisses régionales, la Banque de France a avancé directement aux agriculteurs une somme de 159 millions en avances sur titres et escompté 417 millions d'effets. En somme, tant avec les caisses régionales qu'avec les agriculteurs, le chiffre des opérations faites par la Banque de France se monte à 826 millions pour une période de dix ans (1).

Le chiffre de la redevance annuelle de la Banque de France a atteint pour 1913 la somme énorme de 13 millions 625.484 francs. Le total des redevances est de 95.767.133,14 si l'on ajoute 40 millions d'avances faites à l'État et 20 millions de nouvelles avances consenties en 1911 pour œuvres de crédit général, on arrive à la somme de 155.767.133 francs dont 85 millions seulement sont employés. L'avance de 40 millions est spécialement réservée au crédit à court terme mais, comme sur cette somme, 16 millions seulement étaient utilisés en 1912, la loi du 30 novembre 1912 a permis de se servir de la moitié de ces 24 autres millions pour faire des prêts à longs termes individuels. Cette mesure est provisoire et ces 12 millions seront remboursés par annuités sur le compte des redevances annuelles ; le nombre des annuités ne pourra être supérieur à 8.

1. Sagnier, p. 130.

CHAPITRE V

LES WARRANTS AGRICOLES

« Sans le vouloir, dit M. Galliet, le législateur a ressuscité l'hypothèque mobilière telle qu'elle existait dans les coutumes de Bretagne et de Normandie, cette hypothèque imparfaite qui ne conférait au créancier qu'un droit de préférence sans droit de suite ».

Et je ne sais pour quelle raison on affuble cette hypothèque du nom de warrants agricoles.

La caractéristique du warrant agricole, comme de l'hypothèque immobilière, c'est une constitution de gage sans désaisissement du débiteur, et comme les tiers ont grand intérêt à connaître cette constitution, des mesures de publicité ont été organisées pour les renseigner.

L'hypothèque portant sur des immeubles, le warrant sur des meubles il en résulte que les droits du porteur de warrants sont moins étendus que ceux du créancier hypothécaire : le droit de suite lui manque à cause de la règle « en fait de meubles, possession vaut titre » ; mais pour le remplacer la loi établit des peines sévères contre le débiteur qui a vendu le produit warranté sans

le consentement du créancier. Elle en fait un délit d'escroquerie ou d'abus de confiance selon les cas.

Le warrant peut rendre de réels services à l'agriculteur et surtout au petit propriétaire qui possède fréquemment pour une somme considérable de bestiaux et de récoltes. Il a sur l'hypothèque l'avantage d'être moins coûteux, surtout pour les frais de réalisation du gage qui sont très réduits. Cependant on pourrait encore en diminuer le coût qui est une gêne très réelle pour les transactions.

*Analyse de la loi du 18 juillet 1898 et
de celle du 30 avril 1906*

1° *Qui peut warranter?* — Tout agriculteur le peut sur les produits de son exploitation. Ce peut être le propriétaire de l'exploitation, l'usufruitier et même le locataire avec ou sans le consentement de son bailleur. Les sociétés coopératives agricoles peuvent aussi warranter ;

2° *Produits warrantables.* — Tous les produits industriels ou agricoles d'une exploitation peuvent faire l'objet d'un warrant. Ce sont notamment le blé, le charbon de bois, les pierres, les phosphates, le sel marin, les animaux, les huîtres, le fromage, le miel, la cire, les vins et eaux-de-vie, les tabacs, etc. Seuls, les immeubles par destination sont exceptés, je ne sais pas bien pour quelles raisons (art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1906).

3° *Constitution du warrant.* — Il y a deux procédés de constitution. Le premier dans lequel le greffier de justice de paix intervient, le deuxième ou il n'intervient pas. Dans le premier procédé, celui qui veut emprunter va trouver le greffier de la justice de paix du lieu où se trouvent les objets et celui ci lui établit la pièce mentionnant la quantité, la qualité, la valeur, le lieu de situation des objets, le montant des sommes empruntées et les conditions particulières qui pourraient exister. Il signe la pièce ainsi que l'emprunteur. Dans le deuxième procédé, les parties reproduisent elles-mêmes ces mentions dans un acte authentique ou sous-seing privé enregistré sans intervention du greffier ;

4° *Publicité.* — Pour être opposable aux tiers, le warrant doit être transcrit au greffe de la justice de paix sur un registre *ad hoc*. Au moment de la transcription, le greffier mentionne sur le warrant le volume et le numéro de la transcription avec mention des warrants préexistants sur les mêmes produits. L'inscription doit être renouvelée tous les cinq ans sous peine de déchéance. La publicité est restreinte en ce sens qu'on ne peut se faire délivrer d'état des warrants ; il faut y être autorisé par l'emprunteur (art. 6 de la loi de 1906).

5° *Droits de l'emprunteur.* — A) L'emprunteur conserve le droit de vendre les produits warrantés à l'amiable, même sans le concours du prêteur ; il ne peut, par contre, faire tradition de ces objets à l'acquéreur avant d'avoir désintéressé le créancier ; B) l'emprunteur

peut rembourser le prêteur même avant l'échéance ; si ce dernier s'y refuse, on lui fait des offres réelles suivies de consignation. Sur le vu de la quittance de consignation, le juge de paix rend une ordonnance en vertu de laquelle le gage est transporté sur la somme consignée ; C) l'emprunteur qui a fait une fausse déclaration, constitué un warrant sur des produits déjà warrantés sans avis au nouveau prêteur ; celui qui a détourné, dissipé ou détérioré les produits est passible de police correctionnelle sous l'inculpation d'escroquerie et d'abus de confiance ; D) l'emprunteur est responsable des produits warrantés et ne peut réclamer aucune indemnité au porteur pour la garde de la chose ;

6° *Droits du porteur.* — A) En cas de perte du produit warranté, le porteur conserve son droit de gage sur les indemnités d'assurances qui sont dues ; B) le porteur peut escompter le warrant ou le transmettre par voie d'endossement. En cas d'endossement, les parties signent le warrant et le datent ; les endosseurs sont solidaires du paiement envers le porteur. En cas d'escompte, l'escompteur avise dans les huit jours le greffier de justice de paix, soit verbalement, soit par lettre recommandée, mais contre récépissé. L'emprunteur pourrait dispenser l'escompteur de cette formalité par mention écrite sur le warrant, mais alors il ne pourrait astreindre le prêteur à un remboursement anticipé. Les établissements publics de crédit peuvent recevoir des warrants comme effets de commerce avec dispense d'une des signatures ; C) dans

le cas de remboursement anticipé, le porteur a droit aux intérêts qui restent à courir jusqu'à l'échéance, déduction faite d'un délai de dix jours ; D) à l'échéance, le porteur doit réclamer à l'emprunteur le paiement de la créance, et, à défaut de paiement, constater et réitérer sa réclamation par lettre recommandée avec avis de réception. A la fois, dans les quinze jours de l'échéance et les cinq jours de l'envoi de cette lettre il doit dénoncer le défaut de paiement au greffier de la justice de paix avec avertissement pour chaque endosseur. Le greffier en donne récépissé et fait connaître dans la huitaine cet avertissement aux endosseurs par lettre recommandée, avec avis de réception.

Quinze jours après l'envoi de la lettre recommandée à l'emprunteur, le porteur peut obtenir du juge une ordonnance rendue sur requête, fixant les lieu, jour et heure de la vente des produits warrantés et l'officier public ou ministériel qui y procédera ; cette vente est annoncée huit jours à l'avance par des affiches. L'officier public chargé de la vente avertit par lettre recommandée, le débiteur et les endosseurs huit jours avant la vente, Le porteur est payé directement sur le prix de vente par préférence à tous créanciers, déduction faite toutefois des contributions directes et des frais de vente. En cas d'insuffisance du prix, le porteur a un mois à dater du jour de la vente pour exercer son recours contre les endosseurs, mais au lieu de faire

vendre le produit warranté, il pourrait s'attaquer directement aux endosseurs.

7° *Cas où c'est un fermier qui emprunte.* — Lorsque l'emprunteur n'est pas propriétaire ou usufruitier de son exploitation, il envoie au greffier de la justice de paix un avis indiquant les marchandises qu'il propose comme gage et la somme qu'il veut emprunter. Le greffier vise l'avis, l'enregistre et l'envoie sous pli recommandé au propriétaire. Celui-ci peut alors, dans les huit jours qui suivent la réception de la lettre, s'opposer à la constitution du warrant, en envoyant une lettre recommandée au greffier. Pour qu'il ait ce droit, il faut qu'il soit créancier des termes échus. La loi apporte donc une grande atteinte au privilège du bailleur. Le prêteur peut d'ailleurs dispenser de cet avis l'emprunteur mais alors le bailleur conserve son privilège. Mention de l'avis donné ou de la dispense d'avis est faite sur le warrant. Le bailleur pourrait aussi renoncer à son privilège jusqu'à concurrence de la dette contractée en signant le warrant.

8° *Cas où le produit warranté est en dépôt.* — On ne doit contracter l'emprunt qu'après avis donné au dépositaire. Le dépositaire est responsable de la chose; son privilège pour frais de garde vient après celui du porteur. Mention est faite de l'acceptation de la garde des produits sur le warrant.

9° *Frais.* — Le décret du sept septembre 1906 fixe les allocations dues aux greffiers: A) pour toute mention

sommaire sur le registre des avis et oppositions warrants au-dessous de 1000 fr., 15 centimes ; 1000 francs et au-dessus, 25 centimes ; B) pour toute communication par lettre et pli d'affaires recommandés non-compris les déboursés : au-dessous de 1000 fr., 35 centimes ; au-dessus, 50 centimes. L'établissement du warrant, au-dessous de 1000 francs, néant ; au dessus, 1 franc ; D transcription du warrant : au-dessous de 1000 francs, 0.05 0/0 ; au dessus, 0,10 0/0 ; minimum de perception, 30 centimes ; E) délivrance d'un état de transcription, 65 centimes ou 1 franc suivant les cas ; F) délivrance d'un état négatif, 35 centimes ; G) mention de radiation et délivrance du certificat de radiation, 65 centimes, 1 franc ; H) transcription des avis d'escompte, 5 ou 15 centimes.

Comme on le voit, il y a deux tarifs, un pour les warrants inférieurs à 1000 francs, un autre pour ceux supérieurs. En cas de délivrance simultanée de plusieurs warrants inférieurs à 1000 francs mais atteignant ensemble cette somme, on appliquerait le tarif le plus élevé,

Art. 17 de la loi de 1906. — Sont dispensés de la formalité du timbre et de l'enregistrement, les lettres et accusés de réception, les renonciations, acceptations et consentements prévus aux articles 2, 3, 10 et 11 ; le registre sur lequel les warrants seront inscrits, la copie des inscriptions d'emprunts, le certificat négatif et le certificat de radiation mentionnés aux articles 6 et 7. Le warrant est passible du droit de timbre des

effets de commerce, 0,05 0/0. L'enregistrement ne deviendra obligatoire qu'en cas de vente opérée en vertu de l'article 11. Le droit à percevoir sur le prix de la vente sera de 0,10 0/0, (tarif de faveur).

10° *Résultats.* — D'après le rapport du ministre de l'Agriculture, en date du 29 décembre, 1913 il n'y avait eu de 1898 à 1906 que pour trente cinq millions d'es-comptes ; 64 départements seulement avaient constitué des warrants. De 1906 à 1912, 45.892 warrants ont été constitués. La valeur des produits était de 199.398.673 francs non-compris la valeur des produits de Paris indéterminée ; une somme de 91.430.523 francs a été prêtée sur cette valeur.

CHAPITRE VI

ÉTUDES DES DIVERSES PROPOSITIONS DE LOIS

Le 27 janvier 1914 le gouvernement a présenté à la Chambre un projet de loi portant codification des lois sur le crédit mutuel et la coopération agricoles. Ce projet fond ensemble les lois du 5 novembre 1894, du 31 mars 1899, du 29 décembre 1906, et du 19 mars 1910 ; il ne s'occupe pas des warrants agricoles et est donc encore bien imparfait.

Voici les modifications qui sont apportées aux lois déjà existantes.

1° *Sociétés coopératives*. — A) côté des sociétés de production, conservation, transformation, ou vente des produits agricoles, on admet les sociétés d'achat en commun et d'approvisionnement qui remplacent les syndicats agricoles déclarés inaptes par un arrêt récent de la Cour de cassation à faire ces opérations ; B) il n'est plus exigé que les membres de sociétés coopératives soient aussi membres de syndicats agricoles ; C) les sociétés coopératives peuvent s'affilier directement

aux caisses régionales, elles ne le pouvaient qu'aux caisses locales ; D) l'hypothèque exigée pour garantie des avances de l'État sera passée dans les formes administratives, ce qui diminuera les frais ; E) les dispenses de patente et d'impôt sur les valeurs mobilières sont indiquées expressément à cause de difficultés qui s'étaient présentées dans la pratique. E) Les coopératives et syndicats pourront recevoir des prêts à court terme. F) Le capital des coopératives doit être formé de parts et non d'actions.

2° *Caisses locales.* — A). Le projet donne aux caisses locales le droit de purger les hypothèques légales dans les formes employées par les sociétés de crédit foncier. C'est une innovation très heureuse, les caisses locales étaient exposées à perdre les avances qu'elles consentaient à leurs membres dans le cas où ceux-ci exerçaient des fonctions emportant hypothèque légale ; pour éviter toute surprise, elles s'abstenaient de prêter dans ces conditions ; B) les parts sociales ne peuvent recevoir d'intérêts supérieurs au taux des prêts, afin d'éviter toute idée de spéculation ; C) la durée des prêts à court terme sera basée sur celles des opérations en vue desquelles ils ont été consentis ; D) dans le cas où l'emprunteur constitue un bien insaisissable, la caisse ne peut l'empêcher, mais elle a sur ce bien le privilège du bailleur de fonds de l'article 2.103, §. 2 du Code civil.

3° *Caisses régionales.* — A) Elles ne pourront s'affi-

lier des caisses locales, n'étant pas de leurs circonscriptions ou déjà affiliées à d'autres caisses régionales ; B), les parts sociales ne recevront pas d'intérêts supérieurs à 4 0/0 ; C) les caisses ne peuvent faire d'avances aux caisses locales pour leur fonds de roulement, supérieures au montant du capital versé à la caisse régionale sous forme de souscription de parts.

4° *Règles communes.* — A) Les sociétaires ne seront plus responsables que durant cinq ans à partir de leur sortie de la société ; B) en cas de dissolution de la caisse, l'actif et les réserves sont attribués obligatoirement à une œuvre de crédit agricole ; C), aucun dividende ne peut être donné aux parts sociales ; D) les sociétés ont un privilège sur les parts formant le capital social pour tous les engagements des sociétaires ; E), le maximum des dépôts ne pourra excéder les trois quarts des effets en cours, anciennement des effets en portefeuille.

M. Ernest Layrolle a aussi déposé une proposition de loi antérieure au projet du gouvernement, proposition pleine de bon sens et à laquelle il y a lieu de s'étonner que le projet ne soit pas conforme. M. Layrolle demande : 1° que les prêts à long terme consentis aux sociétés coopératives soient dispensés d'hypothèque lorsque ces coopératives admettent la responsabilité illimitée de leurs membres ou donnent un engagement suffisant du conseil d'administration ; la responsabilité illimitée est en effet une garantie de paiement encore

plus forte que l'hypothèque ; exiger l'hypothèque n'est qu'un mode de vexation inutile et coûteux ; 2° M. Layrolle demande aussi que le bénéfice des avances accordées aux coopératives soit étendu aux associations syndicales ayant pour objet des travaux de défense contre la mer, les fleuves, les rivières, les torrents, ou des travaux d'assainissement, irrigation, colmatage, drainage ; 3° que la durée des prêts individuels à long terme soit portée de quinze ans à vingt-cinq ans, quinze ans étant beaucoup trop court pour l'agriculture qui donne des bénéfices si faibles et si difficilement.

C'est le moment de jeter un coup d'œil sur l'ensemble du crédit agricole et d'émettre une appréciation.

Les chiffres que nous avons cités donnent le plus brillant tableau qui soit du développement du crédit. Malheureusement il ne faut pas trop se laisser duper par les apparences, du moins pour les caisses régionales.

Voici certaines critiques, assez graves, que leur adresse M. Henry Sagnier (1) dans son livre *le Crédit agricole en France*, ouvrage préfacé par M. Méline.

1° M. Sagnier reproche à certaines caisses régionales de ne pas faire un chiffre d'opérations en rapport avec le capital dont elles disposent. Il cite le cas d'une caisse ayant 730.000 francs de ressources qui n'a escompté dans l'année que 456.000 francs d'effets, tandis qu'une

1. Conclusion du livre.

autre avec 240.000 francs a escompté 1.200.000 francs d'effets;

2° Les caisses ne remboursent pas les avances qu'elles reçoivent de l'État; les remboursements n'atteignent pas 6 0/0 des sommes avancées;

3° Certaines caisses croient que les avances sont leur bien propre, que c'est un cadeau fait par le gouvernement. « Nous ne pensons pas, dit le directeur d'une caisse régionale dans son rapport à l'assemblée générale, que l'État nous oblige à rembourser un jour les avances qu'il nous accorde aujourd'hui si généreusement; dans le cas, bien improbable, où l'État nous demanderait le remboursement de nos avances, etc. »

4° Les caisses demandent à l'État la totalité de l'avance à laquelle elles ont droit, alors que légitimement elles n'en n'ont pas besoin;

5° Les caisses régionales n'augmentent pas leurs réserves d'une façon suffisante.

6° Les caisses ne reçoivent pas suffisamment de dépôts. Le rôle des caisses est d'être des caisses d'épargne et des banques rurales. Elles devraient recevoir toute l'épargne de leurs membres. Cette petite épargne, au lieu d'être engloutie dans les spéculations hasardeuses, resterait sur place pour féconder le sol. Ce grand rôle social et économique, les caisses régionales ne l'aperçoivent pas.

7° Enfin on a reproché aux caisses de crédit de n'être pas assez circonspectes dans leurs prêts, de se laisser

influencer par la politique ou la camaraderie et non par l'esprit d'ordre, de travail et d'intelligence de leurs membres.

Ces critiques mises à part, les caisses régionales ont déjà rendu de grands services à l'agriculture, mais elles doivent se bien pénétrer que les avances consenties par l'État sont essentiellement temporaires, que ce n'est qu'un encouragement donné momentanément pour développer l'essor du crédit agricole; elles doivent aussi tâcher de se transformer en banques locales et caisses d'épargne; ce n'est qu'à cette condition qu'elles seront réellement utiles au pays.

Reconnaissons aussi avec M. Sagnier que les caisses indépendantes, notamment les caisses Durand et la banque agricole de Poligny offrent un magnifique exemple à ce point de vue.

Si l'État veut réellement favoriser le crédit aux petits propriétaires, il doit leur permettre d'user des garanties qu'ils peuvent donner. Les formalités, longues et coûteuses de la saisie immobilière, découragent le prêteur et ruinent l'emprunteur; il tombe dans les mains des usuriers. Il suffirait de réduire ces formalités au strict minimum, de permettre la vente des immeubles hypothéqués un mois après un commandement resté infructueux et que cette vente ait lieu tout simplement devant un notaire sans intervention aucune du tribunal.

SECTION IV

MESURES PRISES EN VUE D'ASSURER LA CONSERVATION DU BIEN

Généralités. — Ce n'est pas tout de faciliter l'acquisition ou l'amélioration des petites propriétés ; il est encore plus nécessaire d'en assurer la conservation dans la famille. On a dit bien souvent qu'il était plus difficile de garder une fortune que de la gagner. Nombreuses sont les causes qui peuvent amener en effet la perte ou la vente du bien. Ce sont les créanciers qui, en vertu de leur gage général, peuvent le saisir, c'est le mari qui peut le vendre ou l'hypothéquer malgré l'opposition de sa femme et de ses enfants, c'est, au décès du chef de famille, les héritiers qui n'acceptent pas le maintien de l'indivision, ce sont ces mêmes héritiers qui, en réclamant le partage en nature, rendent nécessaire la vente des petits héritages ; c'est la loi elle-même qui par les impôts énormes dont elle grève les propriétés, par les droits écrasants qu'elle réclame lors des ventes judi-

ciaires et des partages, accule, forcément à la ruine et à l'exode vers les villes, le petit propriétaire.

Tous ces dangers ont été aperçus par le législateur qui a tâché d'y remédier plus ou moins adroitement. Nous examinerons, dans un premier chapitre, la loi sur le bien de famille, dans un deuxième les mesures de conservation prises par la loi de 1906, dans un troisième celles de la loi de 1908 ; dans un quatrième nous essaierons de concilier ces lois qui ne concordent pas entre elles parfaitement. Nous étudierons dans un cinquième chapitre les avantages fiscaux dont bénéficient les petites propriétés ; dans un sixième chapitre le rôle de l'assurance sur la vie et de la novation pour la conservation du bien, dans un septième et dernier chapitre diverses propositions de lois et les réformes qu'il y aurait lieu de réaliser.

CHAPITRE PREMIER

LA LOI SUR LE BIEN DE FAMILLE

Historique — 1^o Proposition de loi déposée le 16 juin 1894 à la Chambre par M. Léveillé et 29 de ses collègues ; 2^o proposition de M. Lemire à la Chambre du 18 juillet 1894 ; 3^o proposition déposée par M. Hubbard le 24 décembre 1894. Toutes trois furent prises en considération. 4^o Proposition déposée par M. Lemire à la Chambre le 18 juillet 1894 ; 5^o proposition déposée par M. Hubbard le 24 décembre 1894. Ces propositions furent prises en considération. 6^o Proposition déposée par M. Lemire et 65 de ses collègues le 23 juin 1898 ; 7^o proposition de M. Moullot déposée le 8 juillet 1898 ; 8^o proposition de MM. Vacher, Borie, Bussière et Lachaud du 21 novembre 1898. Ces propositions furent prises en considération. 9^o Proposition de M. Lemire du 40 juin 1902 ; 10^o proposition de M. Louis Martin du 1^{er} décembre 1902 ; 11^o proposition de M. Lebaudy du 15 janvier 1903 ; 12^o projet de loi du ministre de l'Agric-

culture du 31 janvier 1905, rapporté le 7 février 1906, adopté sans discussion le 13 avril 1906, rapporté au Sénat le 10 novembre 1908, adopté le 10 décembre 1908 et le 4 février 1909, rapporté à la Chambre le 22 juin 1909, adopté sans discussion le 8 juillet 1909.

Généralités. — Si l'on voulait construire une théorie juridique sur la loi de 1909, théorie à laquelle, d'ailleurs, les députés et sénateurs n'ont jamais pensé, on pourrait dire que cette loi a institué une nouvelle espèce de propriété, une sorte de propriété collective où l'administration est laissée au chef de famille, mais où la disposition appartient à tous. Cette propriété, la loi l'a appelée fort justement un bien de famille.

De cette idée, il résulte logiquement :

1^o Que pour constituer un bien, il faut soit être marié, soit avoir des enfants, en un mot, avoir une famille ;

2^o Que, pour vendre le bien, la femme et les enfants doivent donner leur consentement ;

3^o Qu'en cas d'incendie ou d'expropriation, la femme et les enfants peuvent exiger le remploi de l'indemnité versée ;

4^o Qu'en cas de contestations relatives à la constitution ou à la renonciation du bien, la femme et le représentant des mineurs sont appelés devant le tribunal civil ;

5^o Que l'immeuble est insaisissable. On vient faire de grandes récriminations contre la loi sous le prétexte qu'elle apporte des dérogations à la règle « qui s'oblige

oblige le sien ». Cette objection ne vaut rien ; c'est parce que la femme et les enfants ont acquis un droit sur le bien qu'il devient insaisissable ; le bien n'est plus propriété du constituant, c'est une propriété collective qui cesse d'être le gage des créanciers personnels de chaque intéressé ;

6° Aussi la loi prend-elle des mesures pour sauvegarder le droit des tiers, elle ordonne une très large publicité, afin de les empêcher d'être frustrés, affichages et annonces dans les journaux ;

7° Enfin, comme toute mutation de propriété, la constitution doit être transcrite sur le registre du conservateur des hypothèques.

Il ne faut pas pousser trop loin cette théorie de la propriété collective. Le législateur n'y ayant pas songé, il en est résulté dans la loi quelques accrocs au principe. La famille se réduit ici à la présence d'un conjoint ou d'enfants mineurs. Le père, qui a des enfants majeurs, ne peut constituer de bien et il semble qu'à la majorité des enfants le bien constitué cesse de garder son caractère. Nous nous élèverons plus tard contre cette conception mesquine. Par contre, la loi a conservé au bien son insaisissabilité en cas de décès du conjoint du constituant, ce qui est assez difficile à expliquer.

La propriété collective ne reste telle que durant la constitution du bien. A la désaffectation, le bien redevient pleine propriété du constituant. Il y a là une véritable donation sous condition résolutoire.

Dans un titre premier nous étudierons la constitution du bien et dans un titre deuxième les mesures de conservation proprement dites.

TITRE PREMIER. — CONSTITUTION DU BIEN

Ce titre sera divisé en quatre paragraphes : I. Qui peut constituer un bien. — II. Quelles conditions doit-il réunir. — III. Quelles sont les formalités à remplir. — IV. Quel est le tribunal compétent.

I. — *Qui peut constituer un bien.*

La loi ouvre ce droit à quatre catégories de personnes : 1^o aux personnes mariées ; 2^o aux personnes avec enfants ; 3^o aux aïeux ou aïeules qui auraient recueilli leurs petits-enfants orphelins ou moralement abandonnés ; 4^o à toute personne capable de disposer au profit d'une autre rentrant dans les trois premières catégories.

1^o Toute personne mariée.

a) *Le mari*. — Il le peut, soit sur ses biens personnels, soit sur ceux de la communauté, soit sur ceux de la femme, mais, en ce dernier cas, il devra obtenir son consentement. Ce consentement doit-il être donné devant le juge de paix comme pour la renonciation ? non car la femme, si elle a tout à craindre de la désaffectation,

n'a qu'à gagner à la constitution. D'ailleurs la loi n'indique pas de forme spéciale, donc le droit commun doit s'appliquer ;

b) *La femme.* — Elle le peut sur les propres dont elle a l'administration sans que le consentement du mari lui soit nécessaire, article 3.

Les époux séparés de corps peuvent-ils constituer un bien? Oui, à s'en tenir à la lettre de la loi; non, selon son esprit ;

2° Toute personne ayant des enfants ;

a) *Enfants légitimes.* — Toute personne, veuve ou divorcée, ayant des enfants légitimes peut constituer un bien sous la condition que ces enfants soient mineurs ;

b) *Enfants naturels.* — Ceux qui ont des enfants naturels peuvent jouir des avantages de la loi de 1909. Peu importe que ces enfants soient majeurs ou mineurs. Les enfants naturels sont donc beaucoup mieux traités que les enfants légitimes. On explique, il est vrai, cette différence de traitement par suite d'une inadvertance du législateur.

c) *Enfants légitimes et naturels à la fois.* — Ici impossibilité de constituer un bien. Une telle exception est inique. C'est une prime donnée à l'inconduite. Elle aurait pour résultat d'empêcher le mariage du constituant.

L'article 3 § 5 est d'ailleurs très obscur ; il ne dit pas si le bien une fois constitué, la survenance d'enfants

naturels ou d'enfants légitimes met fin à son insaisissabilité.

M. Barth a donné, de ce paragraphe, une interprétation très ingénieuse, mais à laquelle le législateur n'a certainement pas pensé. Il dit que les parents d'enfants légitimes ont toujours le droit de constituer un bien, malgré la présence d'enfants naturels; mais, si les enfants légitimes sont majeurs, le père ne pourrait user de la loi de 1909, il ne pourra davantage en user s'il existait, à côté des enfants légitimes majeurs, des enfants naturels (1).

d) *Enfant adopté.* — Ici nous ne comprenons plus du tout. Le père d'un enfant majeur est exclu du bénéfice de la loi; si cet enfant majeur est adopté par une autre personne, ce père pourra constituer un bien. On admettrait volontiers la solution inverse qui aurait l'avantage d'être logique. Il m'a été impossible de connaître comment cet enfant adopté s'est introduit dans le texte de la loi. Le projet présenté à la Chambre, le texte de la commission de la Chambre n'en parlaient pas. Le texte de la commission du Sénat le mentionne au contraire.

Il est probable, d'ailleurs, que l'on a confondu père adoptif avec père d'enfant adopté. Pour le Sénat, les deux expressions se valent ou plutôt ont un sens inversé. C'est une simple supposition que je fais, car le

1. Barth, *De la constitution d'un bien de famille en France*, p. 35.

rapporteur, M. Guillier, dans son explication du texte parle toujours du père de l'enfant adopté. Par contre les commentateurs ont tous compris père adoptif de l'enfant. Ce qui est assez curieux.

La loi a omis d'indiquer s'il était nécessaire que les enfants fussent à la charge du constituant. Pour les enfants adoptés qui sont toujours majeurs, il est évident que cette condition n'existe pas, pour les autres, il y aurait lieu de donner même solution. Cependant il faut faire observer que l'esprit de la loi est contraire. On veut garder un nid à la famille, laisser à la famille son vêtement de pierre, or si les enfants n'habitent pas avec leurs parents, le but de la loi n'est plus rempli. C'est le cas pour l'époux divorcé qui n'a pas obtenu la garde des enfants, c'est le cas aussi du père ou de la mère d'un enfant naturel, lorsque cet enfant a été reconnu par ses père et mère.

3° Les aïeux ou aïeules qui ont recueilli leurs petits-enfants orphelins ou moralement abandonnés.

Par aïeux, il faut entendre non seulement les grands-pères mais aussi les arrière-grands-pères et arrière-arrière-grands-pères. La loi ne dit pas si les petits-enfants doivent être mineurs. Le mot moralement abandonnés semble l'exiger cependant.

L'on peut reprocher, avec raison, au législateur de ne pas avoir été assez large. Il aurait fallu permettre à toute personne ayant des descendants majeurs ou mineurs d'user de la loi, d'abord dans un but d'huma-

nité, afin de permettre à ceux qui ont peiné sur leur bien d'y mourir en paix sans avoir à craindre les créanciers ni d'aller à l'hôpital. « Les vieillards aiment la liberté, a dit l'abbé Lemire et ils espèrent que c'est près du berceau d'un enfant que leurs yeux se fermeront, » Ensuite il est de l'intérêt de la famille de trouver le bien intact à la mort de l'aïeul.

4° Toute personne au profit d'une autre rentrent dans les catégories sus énoncées.

C'est là une disposition très heureuse et qu'il faut se féliciter d'avoir vu adopter.

La loi n'a pas parlé des futurs époux. Faut-il leur permettre de constituer un bien de famille par contrat de mariage ; faut-il autoriser un tiers à leur léguer ou donner un bien sous cette condition ?

Sur le second point, les paroles du rapporteur au Sénat sont très explicites. « Un parent, même un étranger, peut vouloir créer le nid d'une famille qui va naître et assurer la stabilité du foyer ; votre commission a estimé que ce bienfaiteur devait pouvoir... etc (1). » Il faudrait aussi autoriser les futurs époux à constituer un bien, soit par contrat de mariage, soit par déclaration. Si le mariage suivait, la constitution deviendrait définitive, sinon elle serait caduque comme toutes les autres dispositions.

Cependant la question reste assez confuse, car 1^{er} M de Gaillard-Bancel déposa un amendement en ce sens, qui

1. Documents parlementaires, décembre 1908, p. 14.

fut retiré à la demande de la commission pour ne pas retarder le vote de la loi ; 2° M. Louis Martin a repris l'amendement de M. de Gaillard-Bancel dans une proposition de loi qu'il a déposée au Sénat le 1^{er} avril 1910 (1). Remarquons toutefois qu'il est ridicule et illogique de permettre à un tiers de créer un bien au profit de personnes qui ne peuvent elles-mêmes en constituer un.

Quelle solution donnerons-nous pour l'enfant simplement conçu ? Faut-il étendre la règle *Puer conceptus jam pronato habetur quobescumque de commodis jux agitur*. Il semble bien que oui.

Combinons maintenant les règles de capacité générale avec celles de capacité spéciale à la loi de 1909 et voyons le sort des étrangers des mineurs, prodigues et interdits

1° *Les étrangers*. — L'article premier autorise les étrangers à constituer un bien de famille à condition qu'ils soient admis à établir leur domicile en France conformément à l'article 13 du Code civil. La loi faisant des faveurs exorbitantes au constituant, il n'est que juste de les réserver aux seuls français ou à ceux qui vont bientôt le devenir, l'admission au domicile étant la première étape vers la naturalisation. L'article 13, paragraphe 2, déclare déchu, en effet, du bienfait de l'admission à domicile ceux qui ne se sont pas fait naturaliser dans les cinq ans. Dès lors, le bien redeviendrait immédiate-

1. Voyez plus loin chapitre VII.

ment saisissable si le constituant ne se faisait pas naturaliser car, d'après l'article 1^{er} de la loi de 1909, ce n'est que s'ils sont autorisés à établir leur domicile en France que les étrangers peuvent jouir des prérogatives de cette loi.

Une question plus délicate est celle de l'étranger non admis à établir son domicile. Doit-on lui reconnaître le droit de constituer un bien de famille en faveur d'une personne possédant les conditions requises. Oui, car l'article 3 *in fine* dit d'une façon très générale « toute personne capable de disposer pourra, etc. » ¹.

On fait deux objections à cette manière de voir : 1° l'article 1^{er} dit que, seuls, les étrangers admis à établir leur domicile en France, jouissent des prérogatives de la loi. Nous répondrons à cela que celui qui jouit des prérogatives n'est pas le donateur mais le donataire qui, dans l'espèce, est Français ou admis à établir son domicile. L'étranger pourrait donner son bien à un Français, pourquoi ne pas le lui permettre de le faire sous condition d'insaisissabilité ; 2° Les discussions au Sénat excluent formellement l'étranger non admis à fixer son domicile ainsi qu'il résulte des explications de M. Julien Goujon, explications qui n'ont pas été contredites. Il est impossible selon nous d'accorder la plus minime importance aux paroles de M. Julien Goujon, car elle bouleverseraient complètement nos principes de droit international. Voici la discussion à laquelle a donné lieu

1. En ce sens, Chenevaz, p. 85.

le texte de l'article 3 *in fine*. Le projet adopté par la commission disait simplement : « toute personne pourra constituer un bien de famille au profit d'une autre, etc. »

— Le ministre demande au Sénat d'ajouter les mots : toute personne « capable de disposer » parce qu'il est indispensable d'être aussi précis que possible. — M. Le Breton fait observer que cette addition est inutile et n'est pas une précision puisque, pour faire un acte quelconque, il faut évidemment avoir la capacité de le faire — Le ministre répond qu'il est bon d'indiquer que cette capacité doit s'exercer dans la limite de la quotité disponible. « Je le répète, dans une matière aussi délicate, il est bon de préciser. » — C'est alors que M. Julien Goujon découvrit au texte du ministre une nouvelle utilité. « L'expression toute personne pourrait être interprétée comme accordant aux étrangers le bénéfice de la loi. Avec la réserve que propose M. le ministre l'article 1^{er} reçoit une consécration ». Donc, selon M. Julien Goujon, toute personne comprend les étrangers; toute personne capable de disposer les exclut; les étrangers ne sont plus capables de disposer en France, telle est la conclusion logique qu'il faut tirer des paroles de l'honorable sénateur si l'on veut leur accorder une valeur.

2° *Le mineur émancipé*. — (Mineur marié, femme mariée, veuve avec enfants, mineur ayant des enfants naturels). Doit-il demander le consentement du conseil de Famille ? Le mineur émancipé, selon le droit commun,

peut faire tous les actes de pure administration; or, la constitution du bien en est un ainsi que le prouve le rapport de M. Guillier. Le consentement du conseil de famille ne sera donc pas nécessaire.

3° *Le prodigue.* — Il peut faire sans l'assistance de son curateur tous les actes qui ne lui sont pas défendus. Il n'aura donc pas besoin de son curateur pour constituer un bien.

4° *L'interdit et le mineur non émancipé.* — Personnellement ils ne peuvent faire aucun acte, mais nous ne voyons aucune raison pour refuser à leur tuteur le droit d'agir à leur place.

II. — *Quelles conditions doit réunir le bien de famille ?*

1° Il doit comprendre une maison ou portion divisée de maison.

L'abbé Lemire avait proposé de ne pas exiger cette condition, et de permettre la constitution au propriétaire d'un coin de terre. La commission du Sénat n'est pas entrée dans cette vue; selon elle c'est la maison qui est le nid, ce ne peut être que la maison qu'il faut protéger. Une telle conception est très critiquable. Qu'a en vue la loi? créer une classe de petits propriétaires et les retenir sur la terre. Eh bien alors! l'existence d'un champ doit suffire.

Depuis cette date a été votée la loi sur les retraites ouvrières. Elle contient dans son article 13 une disposi-

tion qui permet dans les limites sous énoncées de constituer un bien sans maison.

Art. 13. — Lorsque la retraite, en cours d'acquisition, dépasse 180 francs, l'assuré peut, à toute époque, et après examen médical, affecter la valeur en capital du surplus soit à une assurance en cas de décès, soit à l'acquisition d'une terre ou d'une habitation qui deviendra inaliénable et insaisissable dans les conditions déterminées par la législation sur la constitution d'un bien de famille insaisissable.

On peut objecter que les mots, les conditions déterminées par la législation sur la constitution d'un bien de famille excluent les terres sans maison, cette législation les excluant. La raison ne me paraît pas bonne car le texte dit expressément ; l'acquisition d'une terre ou d'une habitation, le mot terre est mis avant le mot habitation. Nous admettons donc les limites modestes de l'article 13, le droit pour le retraité de constituer un bien de famille uniquement composé de terres.

2° Le bien peut comprendre des terres attenantes ou voisines.

Il faut entendre le mot voisins dans le sens le plus large. Il faudrait considérer comme voisins des terres situées sur les territoires des communes différentes. D'ailleurs, il y a un critérium facile, c'est celui de l'exploitation par la famille. Du moment que les terres sont exploitées par le constituant, il n'y a aucune raison de les exclure de la loi de 1909 quel que soit leur éloignement de l'habitation.

3° Il ne peut être constitué plus d'un bien par famille.

Cette règle paraît très simple au premier abord mais elle donne lieu à quelques difficultés. Deux époux séparés de corps pourraient-ils chacun constituer un bien ? S'ils ont tous deux la garde d'enfants, il serait injuste de ne pas le leur permettre ; mais si un seul a la garde des enfants ou s'ils n'ont pas d'enfants du tout, on ne voit pas bien quelle solution donner. Après tout, puisque la loi de 1909 poursuit comme but celui d'attacher à la terre les petits propriétaires, il n'y aurait guère d'inconvénients à permettre à chacun des époux séparés la constitution d'un bien. Même réponse pour les parents naturels ou divorcés qui se trouvent dans une situation semblable.

4° Le bien ne peut être indivis.

S'il était indivis, il serait sans cesse exposé à être partagé, le bien reposerait donc sur une base fragile. Il est des cas où le partage n'est pas à craindre et pour lesquels il est regrettable qu'on n'ait pas légiféré. Celui où l'indivision existe entre mari et femme. On autorise le mari à constituer un bien sur les immeubles de communauté qui sont des immeubles indivis, mais on a omis de parler des immeubles indivis proprement dits appartenant aux conjoints. Ce cas sera assez rare, j'en conviens ; il est plus fréquent que l'indivision existe entre le père ou la mère et les enfants par suite du décès du conjoint. Le partage n'aura pas lieu tant que les mineurs ne soient devenus majeurs à moins que les créanciers

ne le provoquent. Il y aurait une certaine utilité à créer une exception au principe dans ces deux cas.

5° La valeur du bien ne doit pas dépasser 8.000 francs.

Pour calculer cette valeur, il faut tenir compte de la maison, des bâtiments d'exploitation, des terres, des outils et bestiaux employés à l'exploitation.

Si le bien valait moins de 8.000 francs lors de sa constitution, on pourrait le porter à ce chiffre par de nouvelles acquisitions.

Il se peut par contre que le bien acquiert une valeur supérieure au maximum voulu, il ne cesserait de garder malgré cela son caractère.

Art. 4 *in fine*. — Le bénéfice de la constitution du bien de famille reste acquis alors même que par le seul fait de la plus-value postérieure, à la constitution, le chiffre de 8.000 francs se trouverait dépassé.

Le texte parle à tort d'augmentation de valeur provenant du seul fait de la plus-value, car la plus-value est le seul fait possible d'augmenter la valeur.

Passons sur cette légère critique et constatons que la plus-value peut être accidentelle ou occasionnée par le constituant lui-même.

La plus-value est accidentelle lorsqu'elle résulte d'une augmentation générale du prix des terres, ou d'une augmentation due à la proximité d'une usine, d'une voie ferrée.

Elle provient du constituant lui-même lorsqu'il a fait

de grandes améliorations, plants d'arbres, drainages, culture meilleure, achat de bestiaux et d'instruments, construction d'étables, agrandissements de la maison, etc.

« Quand l'augmentation de valeur ne résulte pas de nouvelles acquisitions et est due soit à des événements fortuits, soit même à des améliorations réalisées par le propriétaire, nous proposerons de maintenir intact le régime du bien, dit M. Guillier. En décidant que les plus values postérieures à la constitution du bien n'en modifieront pas la situation juridique, on évite toujours les complications et on intéresse le possesseur à exécuter des travaux qui assurent l'entretien et l'amélioration de son immeuble » (1).

La valeur du bien pourra donc doubler, tripler et quadrupler sans qu'il cesse d'être insaisissable. Je ne vois pour ma part aucun inconvénient à cela.

Supposons que le bien ait eu à son origine une valeur de 6.000 francs, le constituant pourra-t-il l'agrandir de nouvelles terres jusqu'à concurrence de 2.000 francs, alors même que la valeur du bien primitif augmente et atteint ou dépasse 8.000 francs ? Et si l'immeuble vaut 8.000 francs lors de sa constitution et ne vaut plus dans la suite que 6.000 francs, pourra-t-on porter par de nouvelles acquisitions cette valeur à 8.000 francs ? Dans le silence de la loi, il est difficile de donner une solution exacte.

1. Doc. Parl; Sénat, décembre 1908, p. 15.

Nous verrons plus loin qu'une proposition de loi de M. Martin propose d'élever de 8.000. à 16.000 et à 24.000 francs le maximum suivant le nombre d'enfants du constituant ;

6° Le bien doit être occupé et exploité par la famille.

La loi a voulu favoriser ceux qui vivent du bien, ceux qui l'habitent et non des citadins qui ont des propriétés à la campagne.

Cette condition très louable, souffre quelques difficultés.

Que doit-on entendre par terres exploitées ? 1° les terres cultivées, blé, avoines, betteraves ; 2° les terres plantées de légumes, arbres fruitiers, vignes ; 3° les prairies naturelles et artificielles ; 4° les bois et forêts ; 5° les terres incultes si elles servent au pâturage des bestiaux ; 6° les carrières de grès, pierre, chaux, cailloux, sables ; 7° les jardins d'agrément qui comprennent généralement des arbres fruitiers, légumes, arbres destinés à être abattus, herbe pour les lapins, chèvres et autres animaux ; 8° les jeux de boule, cafés en plein air ; 9° les marais exploités.

Ne rentrent pas dans cette énumération : 1° les terres incultes ; 2° les terres louées. M. Chenevay fait une distinction très arbitraire entre terres et terrains ; ces derniers seraient exclus de la loi de 1909 et comprendraient notamment : 1° les carrières ; 2° les jeux de boule ; 3° les parcs d'agrément.

Que faut-il entendre par maison habitée ? 1° Les mai-

sons d'habitation proprement dites ; 2° les maisons à usage de commerce.

En sont exclues : 1° Les maisons non habitées ; 2° les maisons dont tout ou partie est louée.

Mais cette condition d'occupation et d'exploitation par la famille est-elle exigée lorsque le bien est donné ou légué ? Faut-il que le bien soit occupé et habité par le donateur, ou par le donataire ?

Ni l'un ni l'autre ne doit être exigé. Il suffit que le bien ne soit pas loué ; que le donataire puisse habiter immédiatement la maison et exploiter les terres.

On peut exploiter soi-même seul ou avec l'aide de salariés. Dans le projet de la commission figurait le mot « personnellement » qui a été supprimé.

7° Absence de privilèges et d'hypothèques inscrits.

Il faut distinguer entre 1° les hypothèques et privilèges inscrits ; 2° les hypothèques et privilèges non inscrits ; 3° les hypothèques légales inscrites.

Les premiers, seuls mettent obstacle à la constitution du bien. On ne pourrait enlever aux créanciers leur droit desaisir. Dès lors, à quoi bon rendre insaisissable le bien ? Il y a cependant une exception qui a été créée par la loi du 19 mars 1910 sur le crédit individuel à long terme.

ART. 2 *in fine* — Les exploitations rurales pour lesquelles ces prêts auront été consentis pourront être constituées en biens de famille insaisissables.

On a prétendu, il est vrai, que ce texte était dénué de

toute signification et que l'hypothèque émanant d'une caisse de crédit (1) mettait obstacle à la constitution. Le rapporteur au Sénat, M. Lourties, dit que l'article 2 « ne modifie en rien l'économie de la loi du 12 juillet 1909 sur le homestead ».

La question a d'ailleurs paru si peu tranchée que le projet de loi du 27 janvier 1911 dans son article 8 permet la constitution d'un bien en gardant ses garanties aux sociétés de crédit.

Il me semble difficile cependant d'admettre qu'une disposition législative ait été votée sans qu'on ait voulu lui accorder aucune efficacité.

8° Le bien doit appartenir en pleine propriété au constituant.

Donc lorsque le bien appartient à des enfants mineurs, leur père ne peut le rendre insaisissable. Il ne le pourrait que si ce bien appartenait à un enfant marié ou ayant lui-même des enfants et il n'agirait alors qu'en qualité de tuteur.

Donc aussi ni un droit d'usufruit ni le droit de l'emphytéote ne peuvent être constitués en bien de famille (2).

9° Le bien doit être assuré contre l'incendie.

1. En ce sens, Dalloz, 1911.4.11.

2. En sens contraire : Barth, *Le bien de famille*, p. 15

§ 3. — *Quelles sont les formalités à remplir ?*

1° *Une déclaration devant notaire.* — D'après le décret du 26 mars 1910 cette déclaration contient : a) les noms, prénoms, date de naissance, profession, domicile, qualité de célibataire, marié ou veuf du constituant et s'il y a lieu du donataire ; b) la désignation de l'immeuble par nom, nature, contenance avec références aux numéros du cadastre, indication de l'origine de propriété, estimation de la valeur ; c) l'état avec estimation de leur valeur des cheptels et immeubles par destination (art. 1).

Si la constitution résulte d'un testament qui ne contient pas bien exactement les indications précédentes, le bénéficiaire est tenu de les produire dans une déclaration faite devant le notaire qui a reçu le testament et ce dans le mois qui suit l'ouverture du testament (article 2).

2° *Affichage pendant deux mois d'un extrait sommaire.* — Un extrait sommaire est affiché pendant deux mois à la mairie et à la justice de paix du lieu où les biens sont situés. Si les biens étaient situés sur diverses communes ou cantons, il faudrait des affichages à chaque mairie et à chaque justice de paix.

Les placards sont manuscrits et apposés sans procès-verbal d'huissier, article 6 de la loi. C'est le constituant

qui est tenu de faire procéder à l'affichage ; en cas de donation, c'est le bénéficiaire et en cas de testament, c'est le notaire lorsque l'héritier reste un mois sans agir. Le notaire a un mois pour faire procéder à l'affichage, articles 3 et 4 du décret.

3° *Insertion d'un avis dans un journal.* — Article 6 *in fine* de la loi : « Un avis est en outre inséré par deux fois à quinze jours d'intervalle dans un journal du département recevant les annonces légales. »

4° *Droits des créanciers.* — Si les créanciers veulent s'opposer à la constitution du bien, ils doivent agir dans ce délai de deux mois sous peine de forclusion. Les créanciers privilégiés ou hypothécaires inscrivent leurs hypothèques ou privilèges ; les créanciers chirographaires font une simple opposition entre les mains du notaire qui inscrit cette opposition sur l'acte même de déclaration. Dès lors le juge de paix ne pourra plus accorder l'homologation tant que le constituant ne lui aura apporté mainlevée des hypothèques et oppositions. L'article 7 de la loi dit :

A l'expiration de ce délai de deux mois, pourront être inscrits tous privilèges et hypothèques garantissant des créances antérieures à la constitution du bien. Pendant ce même délai, les créanciers chirographaires seront admis à former en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, opposition à la constitution.

Lorsque l'affichage est terminé, les créances ne peu-

vent donc plus empêcher la constitution du bien, mais, chose curieuse, la loi semble leur avoir donné le droit de n'en tenir aucun compte

Art. 10. — A partir de la transcription, le bien de famille ainsi que ses fruits sont insaisissables.

Donc le bien peut être saisi jusqu'à la transcription, si l'on s'en tient à la lettre du texte.

Le cas peut se présenter en pratique. Il s'établit un long espace de temps entre la déclaration et l'homologation parce qu'il faut faire l'estimation du bien ou obtenir main-levée d'une opposition.

Nous n'acceptons pas cette solution cependant ; il est inadmissible que les créanciers puissent le plus, c'est-à-dire saisir, sans pouvoir le moins, c'est-à-dire s'opposer à la constitution. Tout en reconnaissant que la rédaction de l'article 10 est vicieuse, on peut en tirer le sens suivant : que la constitution n'est parfaite qu'après la transcription. La transcription a un effet rétroactif ; elle rend parfaite la constitution, non seulement depuis l'homologation, mais même depuis la déclaration.

5^e *Envoi des pièces au juge de paix.* — A l'expiration du délai de deux mois fixé pour l'affichage, le notaire envoie au juge de paix une expédition de la déclaration, un certificat négatif d'hypothèque, la police d'assurance contre l'incendie, le certificat du maire de la commune où a eu lieu l'affichage, les exemplaires du

journal d'annonces légales, le certificat négatif d'oppositions ou la copie de celles qui ont été faites.

6° *Homologation*. — Le juge de paix homologue l'acte de déclaration en s'assurant que toutes les conditions sont bien remplies (art. 8 de la loi). Si la valeur du bien lui paraît dépasser 8.000 francs, il peut nommer un expert. Cet expert est dispensé de prêter serment et pris si faire se peut parmi les habitants de la commune ou le bien est situé (art. 7 du décret).

7° *Notification au notaire*. — Le greffier notifié dans les huit jours au notaire, par lettre recommandée, l'homologation (art. 8 du décret).

8° *Transcription de la déclaration*. — (Art. 9 de la loi): « Dans le mois qui suivra son homologation, l'acte de constitution du bien sera transcrit à peine de nullité »

9° *Frais à payer*. — A) Frais de la déclaration. Il est alloué au notaire 0,50 0/0 jusqu'à 2.000 francs et 0,25 0/0 pour l'excédent. Pour un bien de 8.000 francs, 25 francs d'honoraires sont dus au notaire. Le droit de timbre sera généralement de 0 fr. 60, une demi-feuille ou 1 fr. 20, une feuille entière selon la longueur de l'acte. Le droit d'enregistrement est de 3 fr. 75, c'est un droit fixe. B) Constitution par donation, Honoraires des notaires 1 0/0 sur la valeur des biens donnés. Le maximum est donc de 80 francs pour les biens de 8.000 francs. Les droits d'enregistrement varient de 2 0/0 à 18 0/0 selon le degré de parenté qui unit le donateur au donataire et selon que la donation est contenue dans un contrat de mariage

ou non. Pour un bien de 8.000 francs, la proportion variera entre 160 francs et 1.440 francs. Le droit de timbre de 0 fr. 60 ou 1 fr. 20 suivant la longueur de l'acte. *c)* Constitution par testament. Les honoraires du notaire sont de 12 francs si l'acte est fait en l'étude, de 15 ou 18 francs suivant les Cours d'appel ; s'il est fait hors l'étude, de 20 à 25 francs, s'il est fait la nuit. Outre ce droit fixe le notaire a droit à 1 0/0 de la valeur du bien, soit 80 francs au maximum. Droit de mutation variant de 1 à 19 0/0 suivant les cas.

d) Affiches, droit de timbre pour deux affiches ; *e)* certificat du maire, droit de timbre 0 fr. 60 et droit d'enregistrement 3 fr. 75 ; *f)* certificat de non-opposition, les honoraires du notaire n'ont pas été réglés, droit de timbre de 0 fr. 60 et d'enregistrement 3 fr. 75 ; *g)* rédaction des deux affiches, 1 franc est dû aux notaires ; *h)* certificats d'imprimeurs, timbre de dimension de 0 fr. 60 et droit d'enregistrement de 3 fr. 75 par certificat ; *i)* expédition de l'acte de déclaration, droit de timbre 1 fr. 80, honoraires du notaire à débattre ; *j)* envoi de pièces au juge de paix, 0 fr. 50, plus les frais de la poste. En outre, chaque envoi de pièces donne lieu à 0 fr. 50 d'honoraires au profit du notaire ; ainsi l'envoi des affiches et des avis, la demande du certificat d'inscriptions hypothécaires ; *k)* certificat d'inscriptions hypothécaires, 1 franc par personne au nom de laquelle le certificat est demandé, au profit du conservateur droit de timbre ; *l)* opposition, le notaire a droit à

1 franc par chaque opposition, *m*) expertise : l'expert a droit à 5 francs par vacation de trois heures ; *n*) dépôt du rapport, 2 francs au profit de l'expert, droit de timbre et d'enregistrement ; *o*) jugement d'homologation, timbre de dimension, droit de 1 fr. 50 d'enregistrement si le juge rend un jugement ; de 1 fr. 25 si c'est un procès-verbal qu'il fait ; *p*) avis au notaire, 0 fr. 50 honoraires au greffier, plus les frais de lettre recommandée ; *q*) transcription, honoraire des notaires à débattre. Pas de taxe au profit du Trésor ; *r*) coût des insertions dans les journaux.

§ 4. — *Quel est le tribunal compétent.*

En principe le tribunal civil est compétent.

Art. 16 de la loi. — Le tribunal civil statue... sur toutes les demandes relatives à la validité de la constitution, de la renonciation à la constitution, de l'aliénation totale ou partielle du bien de famille.

Par exception, le juge de paix statue : 1^o sur l'homologation du bien ; 2^o sur le maintien de l'indivision ; 3^o sur l'attribution au conjoint.

La décision du juge de paix est toujours susceptible d'appel, sauf en un cas, celui où le juge aurait homologué un bien d'une valeur supérieure à 8.000 francs.

M. Boivin-Champeaux posa la question de la façon la plus nette au rapporteur, lors de la discussion au Sénat,

et celui-ci lui répondit que la décision du juge de paix était donnée en dernier ressort.

TITRE II. — MESURES DE CONSERVATION PROPREMENT DITES.

I. — *Insaisissabilité du bien*

Nous avons vu plus haut comment les créanciers peuvent s'opposer à la constitution du bien pour sauvegarder leurs droits. Nous supposons pour le moment le bien constitué. Le grand principe posé par la loi est qu'il ne peut être saisi pour quelque cause que ce soit. Le texte parle de la faillite et de la liquidation judiciaire, il faut l'étendre à toutes les créances quelle qu'en soit la date même à celle du fisc et à celles résultant de condamnations criminelles ou correctionnelles.

Si général que soit ce principe, il admet quelques dérogations; deux ont été prévues par la loi; nous y ajouterons une troisième dont l'effet est beaucoup plus restreint.

L'article 10 de la loi de 1909 est ainsi conçu: « Il n'est fait exception (à l'insaisissabilité) qu'en faveur des créanciers antérieurs qui se sont conformés aux dispositions qui précèdent pour conserver l'exercice de leurs droits ». L'explication en paraît malaisée car de deux choses l'une; ou les créanciers se sont fait connaître et alors il ne peut être constitué de bien de famille, ou ils n'ont pas agi en temps utile et ne peuvent plus rien. Dans les travaux préparatoires le rapporteur au Sénat

interprète le texte dans ce sens : il s'agit du cas où le juge de paix aurait passé outre à une opposition régulièrement faite ; le créancier a fait ce qu'il a pu pour sauvegarder sa créance, il est donc juste de ne pas lui faire subir les conséquences de la faute du juge.

Les créanciers qui jouissent d'une hypothèque légale antérieure à la constitution du bien peuvent le saisir. Cela résulte nettement de l'article 5, § 2. Peu importe que ces hypothèques aient été inscrites ou non. Le texte est formel : « les hypothèques légales même inscrites... conservent leur effet ». Il semblerait à la lecture que législateur accorde une plus grande efficacité aux hypothèques non inscrites. En réalité, c'est le contraire qui est vrai. Le rapporteur, M. Guillier, donne de cet article un commentaire bien fait pour étonner ; « Inscrites avant l'expiration de ce délai de deux mois, dit-il, elles conservent tous leurs effets. Inscrites postérieurement, elles valent comme mesure conservatoire mais aucune poursuite ne peut être exercée tant que le bien n'est pas désaffecté. »

De quelles hypothèques légales le législateur a-t-il voulu parler ? Le mot est très compréhensif. Tel qu'il est entendu généralement par la doctrine, il comprend une quinzaine d'hypothèques dont l'hypothèque judiciaire et les privilèges immobiliers. L'article 5 § 1 exclut formellement l'hypothèque judiciaire et il est douteux que l'on ait eu en vue les privilèges immobiliers. Faut-il alors réduire les hypothèques légales à celles de

l'article 2121 du Code civil, celle de la femme mariée, du mineur et de l'interdit, celle de l'État, des communes et des établissements publics sur les biens des receveurs et administrateurs comptables. On n'a sans doute pas pensé à cette dernière hypothèque, car le paragraphe 2 de l'article 5 n'a l'air de s'occuper que des hypothèques dispensées d'inscription ; or, celle de l'État n'en est justement pas dispensée. Doit-on l'admettre ou la rejeter ? Si on la rejette, lorsqu'il existera une inscription, elle mettra obstacle à la constitution du bien, ce qui serait fâcheux, et si, par hasard, on avait omis de l'inscrire l'État perdrait ses droits ; si on l'admet, elle prend un caractère privilégié qu'elle n'avait pas du tout.

L'hypothèque légale de la femme prend un rang différent suivant la créance qu'il s'agit de garantir. Somme toute, d'après l'article 2155 du Code civil, il y a autant d'hypothèques légales que de créances de la femme. Si donc la créance a un rang postérieur à la constitution du bien, la femme, semble-t-il, ne saurait le saisir, puisque ce n'est qu'après la désaffectation du bien que les créanciers à hypothèque légale postérieure à la constitution peuvent exercer leurs droits. Si la femme avait à la fois des créances ayant un rang postérieur et un rang antérieur, il suffirait au mari de la désintéresser des premières, mais si le mari ne le fait pas, le bien peut être saisi et la femme peut faire valoir toutes ses créances indifféremment, puisque, par la saisie, le bien est désaffecté. Mais on pourrait dire d'autre part que le

rang de l'hypothèque n'est déterminé par la loi qu'en faveur des créanciers du mari, et qu'ici, cette raison n'existant pas, on doit permettre à la femme d'exercer toutes ses créances puisque c'est contre le mari responsable qu'est dirigée cette action.

L'article 13 dit que le bien ne pourra être saisi en cas de faillite ou de déconfiture du mari. Comment concilier ce texte avec l'article 1446 du Code civil qui permet en ce cas aux créanciers personnels de la femme de faire valoir ses droits jusqu'à concurrence du montant de leurs créances ; les créanciers pourront donc exercer l'hypothèque légale de leur débitrice. Chose beaucoup plus grave : il en sera de même des créanciers du mari subrogés par la femme dans son hypothèque.

Pourtant, si dans le droit commun, la faveur accordée aux créanciers est parfaitement justifiée, il n'en est pas de même dans le cas où il y a un bien de famille. La situation de l'article 1446 est, en effet, tout à fait spéciale. Les biens du mari, ceux de la communauté vont être complètement anéantis. Si la femme ne fait pas valoir ses droits en demandant la séparation de ses biens, elle perdra toute chance d'être jamais payée. C'est affaire à elle, mais on comprend parfaitement que le Code veuille ménager l'intérêt de ses créanciers. Rien de tel dans le bien de famille ; ce bien échappe aux créanciers du mari ; il va continuer à être habité et exploité par la famille, la femme a tout à perdre à le faire vendre et il est certainement contraire à l'esprit de

la loi d'autoriser ses créanciers à agir à sa place. Cependant le texte : les « hypothèques, légales conservent leur effet » est formel et ne peut donner lieu à une autre solution.

Les hypothèques légales conservent leur effet ; ceci veut dire aussi qu'en cas de séparation de biens, de séparation de corps ou de divorce, la femme pourra exercer son hypothèque ; c'est très fâcheux en cas de séparation de biens. Cela veut dire aussi qu'après son décès les héritiers de la femme pourront poursuivre ses droits, Dès lors, un fils majeur pourra saisir le bien de famille et faire mettre dehors ses frères encore jeunes et son père, quelque minime que soit la somme due. Remarquons l'inconséquence de la loi : si les descendants de la femme ont un droit de copropriété sur le bien ils ne pourront en ordonner la vente et seront tenus de subir l'indivision ainsi que nous l'expliquerons plus loin ; si les descendants sont seulement créanciers, ils peuvent à coup sûr saisir et il en est de même s'ils sont à la fois créanciers et héritiers, ce qui aurait pour effet, dans la majorité des cas de rendre caduque une des plus heureuses dispositions de la loi.

Reste le troisième cas dont nous avons parlé, c'est celui du vendeur de meubles. Les bestiaux, les instruments achetés pour l'exploitation du fonds deviennent immeubles par destination ; ils ne peuvent plus être saisis. Cependant, il convient de garder ses garanties au vendeur ; privilège, droit de revendication, action en résolution.

En résumé, le bien dans l'esprit du législateur est aussi insaisissable que possible. On n'a pas vu le danger des hypothèques légales, surtout en matière de faillite et de déconfiture, danger rendant inutiles toutes les précautions qui ont été prises.

II. — *Insaisissabilité des fruits*

La loi a étendu l'insaisissabilité aux fruits. Ils sont minimes généralement et à peine suffisants pour subvenir aux besoins de la famille. C'est cette considération qui a prévalu ; mais ici on a permis à quatre catégories de créanciers d'exercer leurs droits (art. 10, § 3) :

1° Les créanciers pour condamnations criminelles, correctionnelles ou de simple police. Aux termes du droit commun, il faut entendre par là les créanciers pour les amendes, les frais et les dommages-intérêts obtenus devant les juridictions répressives. Peu importe que l'inculpé ait été acquitté ;

2° L'État, les communes et les départements peuvent saisir le bien pour le recouvrement des impôts qui le grèvent, mais seulement de ces impôts. La contribution personnelle mobilière, la cote personnelle ne rentrent pas dans cette catégorie ;

3° Les compagnies d'assurances peuvent recouvrer leurs primes, car le législateur estime qu'il est nécessaire que l'immeuble soit assuré contre l'incendie ;

4° Enfin on n'a pas voulu que l'insaisissabilité fut un

moyen pour le constituant d'échapper à l'obligation alimentaire vis-à-vis de sa famille. Aussi les dettes alimentaires sont-elles exceptées par la loi.

Que doit-on entendre par fruits ? Les produits des carrières sont-ils des fruits ? Faut-il reproduire ici la distinction de l'article 598 relative à l'usufruit. Que l'exploitation de la carrière ait commencé avant la constitution du bien ou qu'elle lui soit postérieure, peu importe, les produits n'en peuvent être saisis, car l'article 598 est tout à fait exceptionnel. Le mot fruits doit être entendu dans un sens très large ; il comprend aussi les fruits civils ; ces derniers seront sans doute rares ; on peut en concevoir l'existence, en cas de location du droit de chasse par exemple.

III. — *Insaisissabilité du bien après sa désaffectation.*

Nous supposons le bien désaffecté ; le propriétaire a renoncé aux bienfaits de la loi, ou bien il est mort et le bien a cessé de garder son caractère. Dans ces deux cas le bien pourra-t-il être saisi et par qui ? Il semblerait aux premier abord que tous les créanciers pourront faire valoir leurs droits. La constitution du bien avait pour but de protéger le propriétaire contre son inexpérience et contre les malheurs de la vie, et de lui permettre de vivre à l'abri, lui et les siens, dans le nid familial. Volontairement, pour des motifs graves, il a

renoncé à ces avantages, ou encore il est mort et avec lui la famille a péri, dès lors le but poursuivi par la loi n'est plus atteint et le droit commun doit reprendre son empire.

Cependant ceux qui ont étudié la question sont d'un avis différent. Selon eux peuvent seuls saisir : 1° les créanciers à hypothèque légale antérieure à la désaffectation du bien ; 2° Les créanciers postérieurs à la désaffectation.

Voici, dans leur argumentation assez confuse, les raisons qu'ils invoquent en faveur de cette manière de voir ;

1° La loi permet expressément aux hypothèques légales postérieures à la constitution du bien de s'exercer lors de la défection, c'est donc qu'elle exclut les autres créanciers, car il eut été inutile de voter ce texte, article 5 § 3 ;

2° Si on autorise les créanciers antérieurs à la désaffectation du bien à saisir, la loi aurait été bien mal faite, car elle n'aboutirait qu'à la vente de la maison familiale, maison qu'elle prend tant de soucis à vouloir conserver ; ce serait reculer pour mieux sauter.

3° Les créanciers n'ont qu'à s'en prendre à eux-mêmes de leur propre négligence, ceux qui sont antérieurs à la constitution du bien n'avaient qu'à s'y opposer, quand aux autres ils savaient que le bien était insaisissable, à eux de ne pas prêter.

4° Il en est déjà ainsi pour le régime dotal. Les biens

dotaux ne deviennent pas le gage des créanciers de la femme mariée après la dissolution du mariage.

Ils continuent à être insaisissables pour eux. Et pourquoi? uniquement parce que l'insaisissabilité serait un vain mot s'il en était autrement. Eh bien ! la raison est la même pour le bien de famille.

Ces raisons ne me paraissent pas convaincantes.

1° D'abord de ce que la loi n'ait parlé que des hypothèques légales postérieures à la constitution, il ne s'ensuit nullement qu'elle ait eu par là pour but d'exclure les autres créanciers. La loi est extrêmement mal faite, elle a été mal étudiée, nous avons déjà vu précédemment un cas où le rapporteur a fait voter un texte exactement contraire à l'idée qu'il voulait faire adopter et nous aurons l'occasion de revenir sur d'autres obscurités ou contradictions. Essayons s'il est possible de pénétrer la pensée du législateur ; il vient de parler des hypothèques légales antérieures à la constitution, il lui vient naturellement à l'esprit de régler le sort de celles qui sont postérieures. Va-t-il leur permettre de s'exercer durant la constitution du bien ou seulement à la désaffectation ; il opte pour ce dernier point mais il n'a pas eu l'intention de trancher le sort des autres créanciers. Dès lors le droit commun doit s'appliquer.

2° Le but de la loi n'est pas de conserver le bien contre les créanciers, c'est de garder un nid à la famille, or, je le répète si la famille est détruite par la mort de son chef ou si celui-ci renonce volontairement aux avan-

tages qui lui sont faits, il faut en revenir au droit commun. D'ailleurs le bien, on l'oublie, redevient saisissable, il l'est de l'avis unanime pour les créanciers postérieurs à la désaffectation et ces créanciers en saisissant vont faire sortir le bien de la famille ; ce qui est tout aussi contraire à l'esprit de la loi.

3° Les créanciers antérieurs à la constitution ont eu nous dit-on, tout le temps de faire opposition. Tout le temps est exagéré, ce n'est que deux mois, prescription éminemment courte et qui laissera des créanciers dans l'inaction, sans qu'ils aient eu rien à se reprocher, soit parce que l'éloignement, l'ignorance, la maladie les ont empêchés d'agir, soit plus simplement parce qu'ils ont fait confiance à leur débiteur.

Les créanciers postérieurs n'ont qu'à ne pas traiter avec le propriétaire, nous dit-on aussi. C'est très simple, mais en pratique ce serait inique, bien des gens deviennent créanciers sans le vouloir ; le constituant peut user de manœuvres dolosives pour obliger les tiers à contracter avec lui, bien plus il peut être condamné pour crimes ou délits, et dans un but illusoire la loi n'autoriserait pas ces créanciers à poursuivre alors que le constituant peut vendre et dilapider son bien à volonté. Une telle protection serait monstrueuse. Elle permettrait au constituant de s'enrichir impunément au détriment d'autrui.

4° Il est inexact qu'il y ait corrélation entre le régime dotal et le bien de famille. Les biens dotaux restent le

gage des créanciers de la femme antérieurs au mariage. Ensuite et surtout la femme s'oblige sur ses biens dotaux pendant le mariage pour ses délits et quasi-délits ainsi que pour les manœuvres dolosives dont elle userait. Enfin l'exception en faveur du régime dotal étant une exception ne peut être étendue.

Reconnaissons cependant que la Cour de cassation aurait tendance à être d'un avis contraire au nôtre si elle avait à trancher le cas. Dans un arrêt du 11 juin 1913 très critiqué d'ailleurs, sur des biens légués sous condition d'inaliénabilité, la Cour déclare que cette clause entraîne l'impossibilité pour les créanciers du gratifié dont la créance est contemporaine de l'inaliénabilité de saisir les biens lorsque ceux-ci redeviennent aliénables sous prétexte que « ces biens n'ont jamais pu être considérés par les créanciers comme faisant utilement partie à leur égard du patrimoine du débiteur » (1).

Les travaux préparatoires montrent bien que l'on a pas entendu exclure les créanciers.

Il résulte des travaux préparatoires que le législateur permet aux créanciers de saisir. Lors de la discussion au Sénat, M. Brager de la Ville-Moysan fit observer que le cas où les époux étaient vivants lors de l'expropriation du bien n'avait pas été prévu. Lorsqu'il y a des enfants mineurs et que le conjoint est prédécédé, le projet ordon-

1. Art. 30, 748 p. 765, 15 novembre (*Journal des notaires et des avocats*).

naît que l'indemnité d'expropriation fut déposée à la Caisse des dépôts de façon à être soustraite aux créanciers. M. Brager de la Ville-Moysan voulait qu'on donne la même solution dans les deux cas. Le rapporteur : « la loi en discussion a pour conséquence de rendre l'immeuble insaisissable et non pas inaliénable ; l'expropriation pour cause d'utilité publique, c'est un mode d'aliénation » — M. Brager « aliénation forcée » — le rapporteur « aliénation forcée, mais aliénation quand même. Le prix suivra donc le sort du prix d'une aliénation ordinaire, de l'aliénation volontaire consentie par les deux époux ; il restera à leur libre disposition » — M. Brager « et des créanciers ». — Le rapporteur « et des créanciers ! C'est bien entendu puisqu'il entrera dans le patrimoine des deux époux, le prix pourra donc être à ce moment l'objet d'une saisie — M. Brager. « Mais alors si l'indemnité peut être saisie par les créanciers quels qu'ils soient le bien de famille ne pourra plus être reconstitué » (1) La commission du Sénat modifia le projet dans le sens demandé, c'est donc que dans son esprit les créanciers antérieurs pouvaient saisir.

IV. — *Conditions d'aliénation ou de renonciation*

Pour deux raisons on a permis au constituant de renoncer à l'insaisissabilité. Il y a des cas où le proprié-

1. *Journal officiel* 5 février p. 71. Sénat, séance du 4 février.

taire a un grand avantage à vendre : construction d'une voie ferrée dans les environs, offre très avantageuse qui lui est faite, occasion qu'il a d'acheter une autre maison à un prix minime, obligation où il est de quitter le pays par suite du déplacement de l'établissement où il travaillait, etc. L'empêcher de renoncer eût été intolérable. Ensuite, on a craint de ressusciter les anciennes tenures féodales et de faire du paysan une sorte de serf rivé à la glèbe. On n'a pas voulu que l'homme fût retenu malgré lui sur le sol qu'il cultive comme le colon du Bas-Empire (1).

Il y a dans la loi de 1909 deux textes contradictoires qui paraissent au premier abord inconciliables. L'art. 10 *in fine* dit : le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité du bien, et immédiatement après l'article 11 *in principio* ajoute : le propriétaire peut... renoncer à la constitution du bien.

Voici comment à la rigueur on peut interpréter les deux textes. L'article 10 veut dire qu'il n'est pas possible de renoncer à l'insaisissabilité en faveur d'un créancier particulier ; toute convention de ce genre est nulle de plein droit ; l'article 11, au contraire, s'occupe du cas de renonciation générale et la subordonne aux diverses conditions que nous allons examiner.

L'article 11 distingue trois cas : celui où le consti-

1. Osmont, p. 187.

tuant n'est pas marié et n'a pas d'enfants ; celui où il est marié et celui où il a des enfants.

1° *Le constituant n'est pas marié et n'a pas d'enfants.*

— Aucune formalité n'est exigée ; il n'y a pas de famille, on ne peut appeler famille une personne seule ; la loi n'a donc pas à intervenir en faveur de la femme et des enfants. Le législateur, en effet, ne s'est occupé que de l'intérêt de la famille, il a dédaigné les créanciers ; aussi n'ordonne-t-il en leur faveur aucune mesure de publicité. Ce serait pourtant bien nécessaire, car comment saura-t-on que le bien a cessé d'être inaliénable. C'est la possibilité pour le constituant de frauder impunément ses créanciers.

2° *Le constituant est marié.* — La loi oblige le mari à obtenir le consentement de sa femme donné devant le juge de paix. La présence du juge neutralisera la pression que pourrait exercer le mari. Si la femme ne donne pas son consentement, le mari ne peut recourir à la justice.

Si le mari a usé de manœuvres dolosives ou de violence morale pour obtenir le consentement de la femme, celle-ci pourra-t-elle faire annuler la renonciation ? Je pense que oui puisque c'est le droit commun, mais la présence du juge de paix n'est-elle pas ordonnée justement de façon à enlever à la femme son droit de recours ? Il y a là une très grosse difficulté à résoudre.

La femme est séparée de corps de son mari, celui-ci doit-il obtenir quand même son autorisation ? Il est con-

traire à l'esprit de la loi de l'exiger, puisqu'elle a pour but de protéger la femme contre une aliénation du bien. Il faudrait permettre au mari d'agir à sa guise.

La même question se pose si la femme est interdite ou partie du domicile conjugal ; le mari, selon le texte, se trouve dans l'impossibilité absolue de renoncer, puisqu'il ne peut obtenir le consentement de la femme. Il est regrettable que l'on n'ait pas pensé à donner une solution à ces deux cas.

Bien mieux, la loi n'a pas prévu le cas où c'était la femme mariée qui avait constitué le bien. Doit-elle obtenir le consentement de son mari ? Doit-elle donner son propre consentement devant le juge de paix ? Il ne me semble pas douteux qu'il faille étendre l'article 11 à cette situation. Il est inadmissible que la femme ait plus de droits que son mari. Parlant de l'obligation pour le mari d'obtenir le consentement de sa femme, le ministre Ruau dit que c'est une des plus heureuses innovations du projet. Sans doute, mais jamais en tout cas pareille atteinte à la puissance maritale n'a été portée ; le mari se trouve sous la tutelle de sa femme, il est absurde de donner à la femme des droits plus étendus qu'au mari. Nous lui refuserons donc de se passer du consentement de son mari et si celui-ci refuse nous ne lui accorderons pas de pouvoir y suppléer par consentement de justice. C'est tout à fait conforme à l'esprit de la loi. Quant au consentement devant le juge de paix, les raisons qui l'ont fait admettre dans le premier cas exis-

tent aussi. On a craint que la femme cède à la pression du mari ; c'est aussi le cas.

Il peut se produire également que le mari soit séparé de corps, absent ou interdit, la femme n'aurait alors **pas** besoin de son consentement.

3° Le constituant a des enfants mineurs. La loi donne un droit à ces enfants ; elle oblige le père ou la mère à obtenir le consentement du conseil de famille. C'est là une innovation très intéressante : le bien de famille prend le caractère d'une véritable propriété collective où la femme et les enfants comptent. Par le fait même de la constitution le propriétaire abandonne ses droits ; il fait en quelque sorte donation à sa famille de sa propriété et s'il lui reste des droits ce n'est que comme membre et chef de cette famille.

Qu'arrivera-t-il en cas de divorce ? Il n'y a pas de conseil de famille, faudra-t-il en réunir un spécialement pour la circonstance ; je le pense, car qui représenterait ici les enfants ? Le conjoint du constituant ; il serait à craindre qu'il ne refuse son consentement par simple esprit de contrariété.

4° Le constituant est marié et a des enfants mineurs. Il semblerait, d'après l'article 11, que cette situation est impossible. « Mais s'il est marié ou s'il a des enfants mineurs, l'aliénation ou la renonciation sera subordonnée dans le premier cas au consentement de la femme donné devant le juge de paix et, dans le second cas, à l'autorisation du conseil de famille qui ne l'accordera que s'il

estime l'opération avantageuse aux mineurs. Sa décision sera sans appel. »

Qu'a voulu dire le législateur ? 1° Permet-il l'un ou l'autre au choix du constituant ? Si la femme ne voulait pas, le consentement du conseil de famille suffirait-il ; si le père craignait que le conseil de famille soit hostile, pourrait-il se contenter de l'autorisation de la femme ? 2° Oblige-t-il le constituant à obtenir ces deux consentements, de sorte que si l'un refuse, la renonciation devient impossible ? 3° Ou plus simplement le consentement du conseil de famille ne doit-il être donné que si la femme est décédée ?

En faveur de cette dernière manière de voir on peut apporter les arguments suivants : *a*) Il n'y a pas de conseil de famille lorsque les deux époux sont vivants, or le texte parle du conseil de famille, c'est donc qu'il n'envisage que le cas où le conseil de famille existe, c'est-à-dire le cas où la femme est prédécédée ; *b*) La mère est naturellement la personne la plus capable de juger de l'intérêt de ses enfants, plus et mieux que le conseil de famille composé souvent de parents et d'amis assez indifférents à l'enfant.

On peut répondre à cela : *a*) Que dans le cas où les époux sont divorcés il n'y a pas de conseil de famille, et cependant nous avons dit qu'il était nécessaire d'en réunir un ; *b*) Que la mère n'est pas toujours la personne la plus capable de juger de l'intérêt des enfants ; elle peut être séparée de corps, partie sans espoir de retour,

ou interdite et, dans ces trois cas, il est nécessaire que l'intérêt des enfants soit respecté ; le texte est contraire à l'interprétation précédente car il dit « si le constituant est marié, ou s'il a des enfants mineurs » et non « si le constituant est marié, ou si sans être marié il a des enfants ».

Mais nous sommes dans la plus grande perplexité pour nous incliner dans le premier ou le second sens, consentement d'un seul, au choix, ou consentement des deux. Il y a un cas où le consentement des deux semble cependant nécessaire. C'est celui du veuf ou divorcé avec enfants qui se remarie : ici l'intérêt du conjoint et des enfants ne concorde plus.

5° Le constituant est un aïeul qui a recueilli ses petits-enfants orphelins ou moralement abandonnés. On n'a pas prévu ce cas ; cependant il y aurait de fortes raisons à exiger également le consentement du conseil de famille.

Le grand reproche que l'on peut adresser à la loi est de ne pas avoir pris des mesures de publicité pour renseigner les créanciers sur le changement qui s'opère dans la situation du bien. Car nombreuses seront les difficultés auxquelles on se heurtera. Les créanciers pourront-ils saisir le bien immédiatement après qu'a été donné le consentement de la femme ou du conseil de famille ? Le constituant ne pourrait-il pas leur objecter que la dation de ce consentement n'emporte pas renonciation par elle-même, que le bien reste insaisissable ;

que c'est seulement lorsqu'il sera hypothéqué ou vendu que cette renonciation aura lieu ?

V. — *Conditions d'aliénation des fruits*

L'article 10 dit que le bien de famille ainsi que ses fruits sont insaisissables. L'article 11 s'occupe des conditions d'aliénation ou de renonciation à l'insaisissabilité du bien, mais a omis de régler le sort des fruits. Il semble des lors qu'aucune formalité n'est nécessaire pour vendre les fruits. Ne sont-ils pas essentiellement destinés soit à être vendus, soit à être consommés ; exiger le consentement de la femme ou du conseil de famille pour vendre un litre de lait, une poule ou une botte d'avoine serait ridicule et absurde.

Il n'en est pas de même pour la renonciation à l'insaisissabilité. Ici l'acte est plus grave, et tous les créanciers qui prêteront au constituant s'empresseront d'exiger cette garantie si cela est possible. L'insaisissabilité des fruits deviendra lettre morte. Doit-on obtenir les consentements sus-indiqués. On pourrait arguer de l'article 11 : le propriétaire peut aliéner tout ou partie du bien de famille ou renoncer à la constitution. Partie peut désigner les fruits, puisque les fruits sont partie du bien. Reconnaissons que le législateur n'a pas pensé du tout à cette question qui est pourtant passablement importante. Admettons pour le moment que l'on ait renoncé

à l'insaisissabilité des fruits. Faudrait-il recommencer à nouveau toutes les formalités exigées pour la constitution du bien lorsqu'on voudra les rendre à nouveau insaisissables.

VI.— *Conditions d'aliénation des immeubles
par destination.*

Ce que nous venous de dire des fruits s'applique aux immeubles par destination. On a oublié de régler leur sort. Faudra-t-il le consentement du conseil de famille pour vendre une chèvre ou une charrue, par exemple ? Alors que le constituant a acheteur ; s'il lui faut réunir auparavant le conseil de famille, ou aller avec sa femme devant le juge de paix, il est probable que, quand ces formalités auront été faites, l'acheteur ne sera plus preneur. Aussi il est très regrettable que la loi n'ait pas examiné la question.

Le mineur émancipé peut-il renoncer sans le consentement du conseil de famille ? Nous lui avons donné le droit de faire la constitution seul ; mais la constitution est un acte d'administration, la renonciation un acte de disposition ; il faudra donc obliger le mineur émancipé à obtenir le consentement de son conseil ainsi que l'homologation du tribunal, conformément au droit commun. Même solution pour le tuteur du mineur non émancipé et celui de l'interdit. Le prodigue devra être assisté de son curateur.

VII. — *Impossibilité d'hypothéquer
et de vendre à réméré*

(Article 10 § 2.) — Le bien ne peut être ni hypothéqué, ni vendu à réméré. Cela ne cesse pas d'offrir quelques difficultés.

Supposons un créancier du constituant qui prenne jugement contre lui et inscrive l'hypothèque générale qu'il a obtenue. Cette hypothèque ne frappe pas le bien tant qu'il est insaisissable ; mais, lors de la désaffectation, le créancier a-t-il son droit de suite et son droit de préférence ? S'il en est ainsi, on ne voit pas bien ce que signifie le texte. En effet, ou il ne s'occupe que de l'hypothèque conventionnelle ; mais l'hypothèque conventionnelle est une renonciation ; et comme telle, est soumise aux conditions que nous avons vues, à moins que le législateur n'ait pensé l'interdire complètement même après la renonciation ; il aurait alors bien fait de s'expliquer plus clairement. Si le législateur n'a pensé qu'à l'hypothèque conventionnelle, c'est une redondance, et cela rentrait dans l'article 11 aux cas de renonciation. Ou il s'occupe aussi de l'hypothèque judiciaire et veut dire que cette hypothèque ne saurait atteindre les biens après leur désaffectation. C'est l'hypothèse la plus plausible, mais il est à regretter que l'on n'ait pas excepté les hypothèques prises en vertu de condamnations criminelles ou correctionnelles.

‘ Pourrait-on hypothéquer les fruits et les immeubles par destination ; ou si on aime mieux parler un langage plus précis, pourrait-on les warranter ? Il semble que oui, pour les fruits du moins, puisque l'article 10 ne parle que du bien, mais les fruits ne font-ils pas partie du bien ? Il serait urgent de régler le sort de ces fruits tant pour la vente et pour la renonciation à l'insaisissabilité que pour l'hypothèque.

Enfin, dernière difficulté, lorsque le constituant n'est pas marié et qu'il n'a pas d'enfants mineurs, peut-il hypothéquer le bien ? Cette hypothèque équivaldra-t-elle à une renonciation ? Le constituant pourrait-il la faire annuler sous prétexte que l'hypothèque lui est interdite ? On fera sagement dans ce cas d'exiger du propriétaire une renonciation expresse et générale à l'insaisissabilité, au besoin par acte séparé. Il semble, en effet, que l'hypothèque n'est pas permise même après la désaffectation du bien, car on ne parle pas seulement d'hypothèque, mais aussi de vente à réméré. Or, cette vente n'est possible que quand le bien est désaffecté.

VIII. — *Impossibilité de louer*

La loi oblige le constituant à exploiter et à occuper son bien de famille ; si cette condition n'est pas remplie le bien cesse, semble-t-il, de garder son caractère. Mais alors les précautions prises par le législateur pour sauvegarder les droits de la femme et des enfants seraient

ridicules puisqu'elles pourraient être aussi facilement tournées. Nous sommes d'avis qu'on doit interdire au constituant de louer son bien (1) ; cette location serait nulle ; le constituant pourrait toujours faire expulser le preneur, et le preneur ne serait tenu à aucun loyer vis-à-vis de lui. La solution contraire amènerait des difficultés insurmontables. Le propriétaire pouvait-il saisir les fruits que la loi déclare insaisissables, par exemple ?

IX. — *Assurance contre l'incendie obligatoire*

Nous avons vu que pour constituer le bien les bâtiments devaient être assurés contre l'incendie. Le juge de paix doit s'en assurer avant de donner l'homologation (art. 8, 4^o). Dans l'esprit de la loi, cette assurance reste obligatoire ; on permet aux compagnies de saisir les fruits pour le recouvrement des primes (art. 10). C'est une innovation très heureuse ; il est en effet, très important que la famille en cas d'incendie ne se trouve pas réduite au plus grand dénuement ; l'assurance lui permettra de reconstituer le foyer détruit. Par malheur, on n'a pas prévu le cas où le constituant cesse d'assurer son bien, soit que son contrat arrivé à expiration, il omette de le renouveler, soit que, ne payant pas ses primes, la compagnie s'abstienne d'en poursuivre le recouvrement pour éviter des ennuis et des difficultés. Je ne pense pas que le bien cesse alors d'être bien de

1. En sens contraire Villez, *Lois nouvelles*, 1910, n^o 70.

famille, car le remède serait pire que le mal. Ensuite ce serait un moyen trop simple de tourner les difficultés d'aliénation et de renonciation, et l'article 8 ne s'occupe que de l'homologation et non pas de la situation des bâtiments après cette homologation.

X. — *Insaisissabilité de l'indemnité d'assurance
et de celle d'expropriation*

Art. 14. — En cas de destruction partielle ou totale du bien, l'indemnité d'assurance est versée à la caisse des Dépôts et Consignations pour demeurer affectée à la reconstitution de ce bien et pendant un an à dater du paiement de l'indemnité, elle ne peut être l'objet d'aucune saisie sans préjudice pourtant des dispositions de l'article 10 ci-dessus. Les compagnies d'assurances, ne sont en aucun cas garantes du défaut de remploi.

Art. 15. — Il en sera de même pour l'indemnité allouée à la suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Si les créanciers avaient pu s'emparer de ces indemnités la reconstitution du bien eût été impossible. Si le constituant fait reconstruire sa maison, l'indemnité d'assurance est-elle saisissable pour les entrepreneurs maçons et ouvriers qui l'ont construite ? La maison est insaisissable, mais puisque le foyer est reconstitué on croirait qu'il est possible de saisir l'indemnité ; la loi n'ayant pas distingué, nous donnerons la solution contraire.

Une autre difficulté peut se présenter : le constituant

touche l'indemnité, il ne reconstruit pas la maison, ses terres vont-elles perdre le caractère de bien de famille ? On avait proposé au Sénat de permettre l'établissement d'un bien de famille sans maison. La commission repoussa cet amendement déjà voté par la chambre. « Il n'a pas paru possible qu'on put considérer comme bien de famille une terre possédée et cultivée sans maison, dit le rapporteur Guillier. Destinée à assurer l'inviolabilité du foyer, la loi ne peut jouer que lorsque ce foyer est lui-même constitué et on ne peut pas considérer qu'il existe quand on est en présence d'une simple terre plus ou moins étendue (1). » Quoi qu'il en soit, on peut dire que le texte ne vise que le cas de constitution et non celui d'incendie ou d'expropriation.

Dernière difficulté : si le propriétaire touche l'indemnité sans reconstruire la maison, les créanciers vont être frustrés ; le but de la loi est de permettre la reconstitution du foyer et non d'échapper à l'obligation de payer ses dettes.

Permettra-t-on aux créanciers de contrôler l'emploi des fonds et ceux-ci peuvent-ils s'opposer à ce que la caisse des dépôts verse l'indemnité entre les mains du propriétaire. Ainsi que nous l'avons déjà dit, le vice de la loi est de négliger complètement les créanciers ; on prend bien des mesures pour la protection de la femme

1. *Journal officiel* du 12 déc. 1908, Annexes, p. 14.

et des enfants, mais on n'en prend point en leur faveur.

XI. — *Droit donné à la femme d'exiger le emploi de ces indemnités*

Art. 15, p. 2. — La femme pourra exiger l'emploi des indemnités d'assurances ou d'expropriation soit en immeubles, soit en rentes sur l'Etat français, à concurrence d'un maximum de 8.000 francs.

Nous nous retrouvons toujours en présence de la même idée ; le bien n'est plus une propriété individuelle mais c'est un bien de famille, un bien sur lequel la femme a des droits. Elle pourra donc en exiger la reconstitution. On est cependant étonné de voir permettre le emploi en rentes sur l'État. Des rentes, on l'a dit fort justement, n'ont jamais constitué un foyer ! Comment concilier cela avec les deux règles : 1^o le bien doit comprendre une maison ; 2^o il doit être occupé et exploité par la famille. Des rentes ne peuvent ni être occupées et exploitées, ni tenir lieu d'une maison. La loi oublie de nous dire aussi si ces rentes seront insaisissables ; d'après la jurisprudence, on peut les saisir toutes les fois qu'il n'est pas nécessaire de faire opposition entre les mains du Trésor. Autre difficulté. Pour aliéner ces rentes, faudra-t-il le consentement de la femme donné devant le juge de paix ? Disons-le franchement : ce placement en rentes sur l'État est une réclame qui est tout à fait déplacée dans une loi.

Pas plus qu'en cas de vente ou de renonciation, on n'a pas prévu le droit pour le mari d'exiger le remploi lorsque c'est la femme qui a constitué le lien. Il faut étendre par analogie l'article 15 à ce cas.

C'est le tribunal civil qui statue en matière sommaire en cas de difficultés, et la femme n'a besoin d'aucune autorisation pour ester en justice (art. 16).

XII. — *Mesures prises en faveur des enfants en cas d'expropriation*

Art. 112. — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique si l'un des époux est prédécédé et s'il existe des enfants mineurs, le juge de paix ordonnera les mesures de conservation et de remploi qu'il estimera nécessaire.

Ainsi donc, ici, c'est le juge de paix qui est compétent et non plus le tribunal civil comme dans le cas précédent. Le conseil de famille n'est pas appelé à donner son avis, on se demande pourquoi. C'est une caractéristique très curieuse de notre temps de remplacer, par les tribunaux, la famille. Déjà le tribunal civil joue le rôle de conseil de famille pour les enfants naturels ; il en sera de même ici pour le juge de paix. Il reste à savoir si sa décision sera susceptible d'appel et qui pourra faire appel ? Le subrogé-tuteur ou le tuteur, s'il est autre que le père ou la mère, le pourra-t-il ? Le père ou la mère le pourra-t-il aussi ? Il faudrait, selon nous, s'en référer au droit commun, c'est-à-dire autoriser

L'appel tant du côté du constituant que du côté des mineurs.

Quelles mesures de remploi le juge aura-t-il à ordonner ? Pourra-t-il ordonner l'acquisition d'une autre maison ? un placement en rentes sur l'État ; un placement en valeurs mobilières quelconques ? La loi garde un silence prudent et qui est très regrettable. Le texte, étant très général, il semble que le juge a les pouvoirs les plus étendus, solution d'autant plus fâcheuse que le juge est un tiers étranger à la famille. Quels moyens de contrainte aura le juge de paix pour faire respecter sa décision ; on a omis également de nous renseigner sur ce point.

La Caisse des dépôts fera sagement de se refuser à verser l'indemnité dans les mains soit des créanciers, soit du mari ou du constituant. Elle devra exiger le consentement des deux époux lorsqu'elle verse à l'un d'eux, et dans le cas de l'article 12, elle devra exiger que le juge de paix ait été saisi et verser entre les mains de celui qu'il ordonnera. La Caisse des dépôts, d'après le rapport Vigouroux, serait responsable du défaut de remploi (19 octobre 1909, annexe 1262).

Enfin qui saisira le juge de paix ? Toute personne intéressée aurait ce droit, selon nous, c'est-à-dire le tuteur, le subrogé-tuteur, les membres du conseil de famille, les parents des mineurs ; peut-être aussi le juge de paix pourrait-il se saisir directement.

Voici maintenant diverses lacunes de la loi de 1909 :

1° On n'a pas prévu le cas d'incendie. L'article 15 permet bien à la femme d'exiger le remploi de l'indemnité d'assurance, mais l'article 12 qui vise les enfants mineurs ne parle que de l'expropriation. Par analogie il serait bon d'étendre, au cas d'incendie, la compétence du juge de paix ;

2° Lorsque les époux sont divorcés et qu'il y a des enfants mineurs, aucune mesure n'est prise en leur faveur, car l'article 12 ne s'occupe que du cas où l'un des époux est prédécédé ;

3° Lorsque ce sont des enfants naturels qu'a le constituant, ils sont laissés absolument en dehors de l'article 12 ;

4° Même cas si ce sont des descendants orphelins et moralement abandonnés, recueillis par leur aïeul ;

5° Si la femme est séparée de corps, partie sans esprit de retour, ou interdite, les enfants sont sans aucune protection.

XIII. — *Substitution d'un bien à un autre*

Art. 13. — Dans le cas de substitution volontaire d'un bien de famille à un autre, la constitution du premier bien est maintenue jusqu'à ce que la constitution du second soit définitive.

C'est très simple, au premier abord, mais si l'on y réfléchit on trouve que l'hypothèse qui a été visée est à peu près irréalisable. Voyons, en effet, ce qui va se passer dans la pratique. Le constituant achète le bien

qu'il veut substituer au sien ; il n'aura pas d'argent pour payer son vendeur, dès lors celui-ci lui fera crédit, mais lorsque l'acheteur voudra rendre insaisissable le nouveau bien, il ne le pourra pas à cause du privilège qui sera inscrit ; l'inscription d'un privilège rend impossible la constitution du bien. Le vendeur, dit-on, n'a qu'à prendre hypothèque sur l'ancien bien, mais cela lui est interdit par l'article 10. Si bien disposé qu'il soit, le vendeur ne pourra renoncer à son privilège car : 1° son ancienne propriété devient insaisissable pour lui ; 2° il concourt sur l'ancien bien avec les créanciers chirographaires. Somme toute, ce n'est que quand le constituant possède plusieurs maisons qu'il pourra y avoir substitution et même alors ses créanciers, s'il en a, pourraient s'y opposer. La substitution impliquant renonciation, il faudra obtenir les consentements de la femme et du conseil de famille.

XIV. — *Possibilité de maintenir l'indivision*

L'une des plus graves critiques que l'on pouvait adresser au Code civil, c'était par le partage forcé de mettre les enfants à la rue et de les chasser du foyer paternel. Le Play et ses disciples et beaucoup de bons esprits s'étaient élevés contre cet abus. La loi nouvelle apporte un remède à cet état de choses, elle autorise le maintien de l'indivision dans le cas où il y a des enfants

mineurs ; c'est au juge de paix à décider soit à la requête du conjoint, soit à celle du conseil de famille.

ART. 18 § 2. — S'il existe des mineurs au moment du décès de l'époux propriétaire de tout ou partie du bien, le juge de paix peut, soit à la requête du conjoint survivant, du tuteur ou d'un enfant majeur, soit à la demande du conseil de famille, ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune et allouer, s'il y a lieu, une indemnité pour ajournement du partage aux héritiers qui sont ou deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation.

Remarquons tout d'abord cette expression : le décès de l'époux ; il semble exclure les enfants naturels dont le père ne serait pas marié et même il y a à se demander si le seul cas visé n'est pas celui où un des deux époux survit, car il est dit « le juge de paix, peut soit à la requête du conjoint survivant, etc. ».

Le juge alloue « une indemnité pour ajournement du partage aux héritiers qui sont ou deviennent majeurs » dit-on, pourquoi seulement ceux-là ? On peut très bien concevoir l'existence d'enfants mineurs n'habitant pas la maison, aussi petits-enfants à la charge d'un beau-fils ou d'une belle-fille dont le père ou la mère est décédée, ceux qui sont à la charge du conjoint divorcé, par exemple ; ils méritent aussi bien une indemnité que les majeurs.

La loi parle des mineurs sans spécifier, donc les enfants et même les petits-enfants et arrière petits-enfants ; mais faut-il aller plus loin et donner à n'im-

porte quels héritiers le droit de réclamer l'indivision ? Ce serait sans doute une réforme heureuse, mais l'esprit de la loi est certainement de réserver cette faveur aux seuls descendants.

Le décret du 26 mars 1910 indique la manière de procéder.

Art. 10. — Dans le cas prévu à l'article 18 de la loi, le conjoint survivant, le tuteur, un enfant majeur ou le conseil de famille qui veut faire prononcer le maintien de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants, en forme la demande par voie de déclaration au greffe de la justice de paix du canton où le bien est situé. La déclaration contient : 1° les nom, prénoms, âge, profession et domicile du requérant et la qualité en laquelle il agit ; 2° les nom, prénoms, profession et domicile du conjoint survivant et de chacun des héritiers à titre universel ainsi que de leurs représentants légaux. Elle est signée par le requérant et contresignée par le greffier.

L'article 16 § 2... 2° du même décret alloue 2 francs aux greffiers pour la réception de cette déclaration et 1 franc pour copie.

Art. 11. — Le conseil de famille, réuni conformément à l'article 406 du Code civil, est invité par le juge de paix à donner son avis sur le maintien de l'indivision et sur l'indemnité à allouer s'il y a lieu, pour ajournement du partage aux héritiers qui sont ou deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation.

Art. 12. — Le juge de paix convoque tous les intéressés ou leurs représentants par lettres recommandées expédiées par le greffier. L'avis de réception de la poste est joint au dossier de l'affaire. Les délais et formes de la comparution sont fixés conformément aux articles 411 et 412 du Code civil. Si

l'un des intéressés est sans domicile ou résidence connue, le juge de paix, à la requête de la partie la plus diligente, lui nomme un mandataire spécial, à moins que le tribunal n'ait commis un notaire pour le représenter, par application de l'article 113 du Code civil.

Il est alloué aux greffiers de justice de paix par l'article 16 § 2 : 1° 0 fr. 50 par lettre recommandée, frais d'envoi non compris.

ART. 13. — Si les parties sont d'avis de maintenir l'indivision, il leur en est donné acte par le juge de paix. Le pacte d'indivision ainsi réglé est définitif jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants sans qu'il soit besoin d'homologation. En cas de désaccord le juge de paix statue. Il en est de même en ce qui concerne l'indemnité pour ajournement de partages prévue à l'article 18 de la loi. A défaut d'entente entre les ayants droit, cette indemnité est fixée par le juge de paix après expertise ordonnée par lui dans les formes fixées à l'article 7 ci-dessus.

Ce dernier article demande quelques explications. Les parties peuvent, si elles y consentent toutes, contracter un pacte d'indivision supérieur à cinq ans. Dans le cas où elles sont en désaccord le juge de paix peut leur imposer cette indivision, mais pourrait-il dans la suite revenir sur ce pacte et ordonner le partage. Il y a des cas où cela serait utile, ainsi le dernier enfant se marie, tous les autres sont majeurs ; pourquoi maintenir une indivision qui ne profite plus à personne.

Le jugement du jugé de paix, qu'il accorde ou refuse l'indivision, est toujours susceptible d'appel.

Comment seront garanties les indemnités dues. La loi ne s'est pas prononcée. Il ne peut être question

du privilège du copartageant puisqu'il n'y a pas partage. Dira-t-on que le jugement emporte hypothèque judiciaire, mais alors que fait-on de l'article 10 qui défend d'hypothéquer. Pourra-t-on si les indemnités ne sont pas payées s'adresser au juge de paix pour qu'il réforme son jugement et ordonne le partage ou n'est-ce pas plutôt au tribunal civil qu'il faut s'adresser ? La question me paraît difficile à trancher.

Les greffiers de justice de paix ont droit d'après l'article 16 § 2 n° 4° à 4 francs d'honoraires pour la rédaction du procès-verbal d'indivision.

XV. — *Faculté d'attribution au conjoint*

ART. 19. — Le survivant des époux, s'il est copropriétaire du bien et s'il habite la maison a la faculté de réclamer, à l'exclusion des héritiers, l'attribution intégrale du bien sur estimation. Ce droit s'ouvre à son profit soit au décès de son conjoint, si tous les descendants sont majeurs, ou même lorsqu'il y a des mineurs si la demande en maintien d'indivision a été rejetée, soit à la majorité des enfants lorsque l'indivision a été maintenue.

Le premier paragraphe de l'article 19 accorde à la femme le droit de demander et d'obtenir l'attribution sous les deux seules conditions qu'elle habite la maison et qu'elle soit copropriétaire du bien au moins pour partie. Mais le deuxième paragraphe semble exiger une troisième condition : que les héritiers ne soient pas

autres que des descendants. Il y a là une incorrection de style, et il faut donner à la femme le droit de se faire attribuer la maison même en présence d'autres héritiers. Ce que nous dirons de la femme s'applique aussi au mari. Le texte ici ne distingue pas, il ne parle que du conjoint survivant.

S'il y a à la fois demande d'attribution et demande d'indivision, le juge de paix est libre d'accorder l'indivision ; il en est autrement, nous le verrons dans la loi sur les habitations à bon marché. Le juge est libre d'accorder ou de refuser l'indivision, il est obligé par contre d'accorder l'attribution.

Le décret de 1910 règle ainsi qu'il suit la procédure.

ART. 14. — S'il n'y a pas de contestation sur la valeur du bien de famille et que toutes les parties soient présentes ou dûment averties, conformément à l'article 12 ci-dessus, le juge de paix prononce l'attribution du bien, sur sa demande au profit du conjoint survivant par application de l'article 19 de la loi.

Il est dressé procès-verbal de l'attribution ainsi que des conventions relatives aux soultes et autres conditions accessoires.

ART. 15. — En cas de contestation sur la valeur du bien, le juge de paix constate en son procès-verbal le désaccord des parties, sursoit à l'attribution et nomme un expert dans les conditions fixées à l'article 7 ci-dessus pour faire l'estimation du bien de famille. Sur le rapport de l'expert, le juge de paix fixe lui-même, d'après les éléments de la cause, le prix de l'immeuble avant de procéder à son attribution.

La soulte qu'aura à payer le conjoint lui pèsera lour-

dement. Le juge, en vertu de son pouvoir juridictionnel, peut lui permettre de se libérer par annuités, lui accorder des délais de grâce, compenser une partie de l'indemnité avec l'obligation alimentaire s'il y a lieu.

Son jugement sera toujours susceptible d'appel (1).

XVI. — *Durée du bien*

Le bien ne va pas toujours conserver son caractère de bien de famille. Bien des événements vont le rendre à nouveau saisissable et c'est là une des plus graves lacunes de la loi ; car à chaque décès elle oblige les héritiers à recommencer ces longues, coûteuses et tracassières formalités bien faites pour éloigner les gens qui voudraient profiter des avantages de la loi de 1909.

Voici quelques distinctions qui seront utiles :

I. — Le constituant est une personne mariée.

A) Un des époux meurt.

1° Le survivant est propriétaire du bien. L'article 17 s'applique. L'insaisissabilité subsiste même après la dissolution du mariage sans enfants au profit du survivant des époux, s'il est propriétaire du bien ;

2° Le survivant est copropriétaire du bien. En ce cas, l'insaisissabilité cesse, car comment pourrait-on obtenir le partage du bien si l'époux refuse de réclamer l'attribution, et, s'il la réclame, qui viendra garantir le paiement

1. Voyez aussi chapitre II ce qui est dit pour les habitations à loyer marché.

des soultes ? Ces difficultés ne sont pas des arguments bien convaincants, car l'article 18 dit « l'insaisissabilité subsiste, s'il est propriétaire du bien ». Or, qui dit copropriétaire dit propriétaire. Quoi qu'il en soit, il y aura un cas où l'insaisissabilité subsistera, c'est lorsque le conjoint est en présence d'enfants mineurs comme héritiers et que l'indivision est maintenue (art. 18). « L'insaisissabilité peut également se prolonger par l'effet du maintien de l'indivision prononcé dans les conditions et pour la durée ci-après déterminées. »

3° Le survivant n'est pas propriétaire. Alors on se trouve soit en présence de collatéraux comme héritiers, soit de descendants, et si ces descendants sont mineurs et que l'indivision est ordonnée, l'insaisissabilité subsiste.

B) Les époux divorcent :

1° Un seul est propriétaire. La loi n'a pas prévu ce cas. On pourrait dire que l'article 19, par là même qu'il continue l'insaisissabilité en faveur du survivant des époux, exclut le divorce. Cet argument n'est pas péremptoire, car : 1° la loi est très incomplète, il faut l'étendre par analogie ; 2° ce n'est que pour la constitution du bien qu'elle oblige le constituant soit à être marié, soit à être père de famille. De toute façon, si le constituant a des enfants au moment du divorce, le bien doit rester bien de famille car 1° on se trouve dans un des cas où la constitution est permise ; 2° l'article 304 du Code civil dit : « La dissolution du mariage par le divorce admis en justice ne privera les enfants nés de ce mariage

d'aucun des avantages qui leur étaient assurés par les lois ou par les conventions matrimoniales de leur père et mère. »

2° Tous deux sont copropriétaires. La question est à peu près insoluble. Peut-être pourrait-on déclarer insaisissable le bien s'il est attribué par le partage à l'un des époux. Mais ce n'est qu'une conjecture.

— II. Le constituant a des enfants, mais n'est pas marié.

A) Les enfants meurent. Cas non prévu. Il serait bon dans une pensée d'humanité de conserver au bien son caractère d'insaisissabilité.

B) Les enfants deviennent majeurs. Cas non prévu. Même réflexion que précédemment.

C) Le constituant meurt et il laisse comme héritiers :

1° Un enfant mineur. L'insaisissabilité cesse immédiatement ;

2° Des enfants majeurs. L'insaisissabilité cesse également ;

3° Plusieurs enfants mineurs, ou un enfant mineur et des enfants majeurs, et alors si le juge de paix ordonne l'indivision, l'insaisissabilité subsiste jusqu'à la majorité du plus jeune des mineurs.

CHAPITRE II

LE BIEN EST UNE HABITATION A BON MARCHÉ

La loi sur les habitations à bon marché, quoique antérieure de quinze ans à celle du bien de famille, est cependant plus parfaite que cette dernière. Les mesures de conservation qu'elle prend sont plus énergiques et il est regrettable que le Conseil d'État qui voyait dans la faculté d'attribution un retour au droit d'ainesse, ait par son hostilité empêché d'adopter purement et simplement, en 1909, les dispositions de 1894.

Éviter la vente et le partage du bien qui ont des conséquences désastreuses, tel est le but poursuivi, et pour cela on permet à n'importe quel héritier de se faire attribuer le bien sur simple estimation. On accorde aussi au conjoint et aux mineurs, si l'attribution n'est pas demandée, d'imposer l'indivision à leurs cohéritiers.

Nous étudierons dans trois paragraphes : 1° les caractères que doit avoir l'habitation à bon marché ; 2° la faculté d'attribution ; 3° la faculté d'indivision.

§ 1. — *Les caractères de l'habitation à bon marché*

Nous avons vu précédemment que pour contracter un emprunt, les conditions suivantes étaient nécessaires : 1° la personne qui emprunte doit être peu fortunée ; 2° la valeur locative de la maison ne doit pas dépasser une certaine somme ; 3° les pièces doivent avoir des dimensions minima ; 4° un certificat de salubrité doit être obtenu.

Pour bénéficier des avantages successoraux établis par l'article 8, toutes ces conditions ne sont pas exigées ; en effet, l'article 8 *in fine* dit :

Les dispositions du présent article sont applicables à toute maison, quelle que soit sa date de construction, dont la valeur locative n'excédera pas les limites fixées par l'article 5.

Ainsi rédigé, l'article 8 est assez énigmatique, s'étend-il à toutes les maisons quelles qu'elles soient, sous la seule condition que la valeur locative n'excède pas le maximum voulu ? S'agit-il plus simplement des habitations construites par les sociétés d'habitation à bon marché avant 1894 et vendues à des particuliers ? Faut-il enfin exclure toutes les maisons qui n'ont fait ni l'objet d'un prêt ni celui d'une vente ?

Pour avoir une réponse assurée, il faut connaître l'histoire de ce texte de l'article 8 *in fine*. Il ne figurait pas dans la loi de 1894, c'est la loi du 31 mars 1896 qui l'a incorporé à la précédente. La raison a été la suivante.

La loi de 1894 n'était applicable qu'aux ouvriers des banlieues des villes qui venaient d'acquérir leurs maisons des sociétés d'habitation ; elle laissait de côté tous les travailleurs ruraux et les petits propriétaires si nombreux pourtant et si intéressants. « La propriété, dit le garde des Sceaux dans sa circulaire du 3 mars 1903 aux procureurs généraux, qui chez l'ouvrier est une exception, est la règle chez le petit cultivateur ou même l'ouvrier de campagne, et c'est dans le monde rural que les avantages résultant des lois de 1894 et de 1896 devraient être fréquemment appliqués s'ils étaient mieux connus des intéressés. »

Le début de l'article 8 semble, par contre, exiger une nouvelle condition :

Art. 8. — Lorsqu'une maison individuelle construite dans les conditions édictées par la présente loi figure dans une succession, et que cette maison est occupée au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants, il est dérogé aux dispositions du Code civil ainsi qu'il est dit ci-après.

Cette rédaction est défectueuse, elle laisse en effet de côté les habitations qui n'ont pas été construites dans les conditions édictées, habitations visées par l'article 8 *in fine*. Et cependant il est conforme à l'esprit de la loi d'exiger aussi que ces habitations soient occupées par le constructeur au moment du décès. La circulaire sus-énoncée le dit formellement : « Pour que les dérogations aux règles ordinaires du partage puissent être admises,

il faut que la maison soit occupée au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur par le défunt, son conjoint ou l'un de ces enfants. » Mais ceci est encore incomplet, car on a omis le cas où c'était le conjoint de l'acquéreur qui décédait. « Par ces mots, au moment du décès de l'acquéreur, il convient, dit le garde des Sceaux (bien que rien ne soit moins évident), d'entendre évidemment aussi le décès du conjoint de l'acquéreur ou du constructeur qui peut également donner lieu à l'état d'indivision. »

Deux seules conditions sont donc exigées : 1^o la maison ne doit pas dépasser une certaine valeur locative ; 2^o elle doit être habitée par le constructeur, son conjoint ou un enfant.

Un fait, tout au plus, pourrait enlever à la maison son caractère d'habitation à bon marché, c'est que sa valeur locative devienne supérieure au maximum de l'article 5. Ceci arrivera par de nouvelles constructions ou des embellissements. Il reste à savoir si la plus-value accidentelle résultant de causes indépendantes de la volonté du propriétaire suffirait à enlever au bien son caractère. La maison a coûté 5.557 francs, sa valeur locative est de 264 francs, maximum pour les communes au-dessous de 2.000 habitants. Mais une voie ferrée vient à être établie dans le voisinage, une usine se fonde, une mine se creuse, une ville se bâtit, la maison ne vaut plus 5.000 et des francs, mais 10, mais 20, mais 25.000 fr., maximum bien supérieur à celui fixé pour la popula-

tion nouvelle de la commune ; la loi de 1906 continuera-t-elle à s'appliquer ? Telle est la question. Nous avons vu que pour le bien de famille la plus-value accidentelle n'a aucune influence sur son existence, le tout est de savoir s'il est ainsi ici. Ce qui pourrait le faire croire c'est que la valeur locative de la maison est souvent fixée par le coût de la maison ; or, le coût reste toujours le même, puisque c'est un fait passé. « La valeur locative des maisons individuelles sera fixée à 4,75 0/0 du prix de revient réel de l'immeuble » dit l'article 5 § 4 de la loi du 12 avril 1906. Il n'est pas venu à l'esprit du législateur que cette valeur locative n'était pas immuable, que bien des circonstances pouvaient la modifier.

Si la maison est vendue 15.000 francs par exemple, pourra-t-on se servir de cette vente pour modifier la valeur locative et dire que le bien ne rentre plus dans la loi de 1906 ?

Voilà la même question sous un autre aspect.

Une maison est construite dans une ville de 15.000 habitants. Elle a coûté 8 000 francs, prix inférieur au maximum qui est 8.210 francs. Cette ville vient à perdre 500 habitants par suite de la fermeture d'une usine, par exemple ; le maximum nouveau pour les villes de moins de 15.000 habitants est de 6.947 francs. or, notre maison a coûté 8.000 francs, que décider ?

§ 2. — *Faculté d'attribution*

Art. 8-2°. — Chacun des héritiers et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre la maison sur estimation. Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée d'abord à celui que le défunt a désigné, puis à l'époux s'il est copropriétaire pour moitié au moins. Toutes choses égales, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité, il est procédé par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la maison, cette estimation est faite par le comité de patronage et homologuée par le juge de paix. Si l'attribution de la maison doit être faite par la majorité ou par le sort, les intéressés y procèdent sous la présidence du juge de paix qui dresse procès-verbal des opérations.

Ainsi donc deux cas peuvent se présenter ; un seul des héritiers ou le conjoint réclame l'attribution, ou bien plusieurs héritiers sont en conflit.

Dans le premier cas le juge est obligé d'attribuer le bien à celui qui le demande. Remarquons qu'il n'est pas nécessaire que le conjoint soit copropriétaire pour miotié ; il suffit qu'il soit copropriétaire. Je le dis parce que certains ont prétendu le contraire.

Dans le second cas, s'il y a plusieurs héritiers qui veulent se faire donner la maison, la préférence se détermine d'après les distinctions suivantes :

1° Vient d'abord l'héritier que le défunt a désigné ; le législateur a pensé avec raison que le père ou la mère

saurait mieux que quiconque choisir l'enfant le plus apte à assurer la conservation du bien ;

2° L'époux survivant passe ensuite à défaut de cette désignation et dans le cas où l'héritier désigné se récuse mais ici il ne suffit pas qu'il soit copropriétaire, il est exigé que sa copropriété soit au moins de moitié ;

3° Si le défunt n'a désigné aucun de ses héritiers, si l'époux n'est pas copropriétaire du bien pour moitié, la majorité des intéressés désigne celui (héritier ou conjoint) auquel sera attribué le bien ;

4° Enfin, à défaut de majorité, il est procédé par voie de tirage au sort.

Faisons remarquer que pour qu'il y ait attribution, il faut que celle-ci soit réclamée à son profit par un des cohéritiers. Si personne n'use de la faculté qu'on lui donne et si les héritiers ne s'entendent pas, il y a lieu à partage judiciaire selon les règles du droit commun.

Voyons maintenant ce qu'il faut entendre par héritiers. Il s'agit, bien entendu, des enfants et descendants. Les enfants naturels étant des héritiers rentrent aussi dans le cas. Mais les neveux, cousins, collatéraux plus ou moins éloignés, peuvent-ils profiter de cette faculté ? Il faut résolument répondre par l'affirmative, le terme héritiers étant très large.

Faut-il aller plus loin et faire profiter de la nouvelle loi les légataires universels et les légataires particuliers ? Les légataires universels et à titre universels sont généralement considérés comme *loco heredis*, il y aurait donc

lieu de leur permettre de réclamer l'attribution. Il n'en est pas de même des légataires particuliers.

Il n'est pas nécessaire que le conjoint habite la maison. Même séparé de corps, pourvu qu'il ait un droit de copropriété, il peut réclamer l'attribution.

Que veut dire le mot toutes choses égales? Signifie-t-il que les cohéritiers doivent avoir un droit égal de copropriété et que si l'un d'eux avait une plus forte part que les autres, le nouveau mode de partage serait inapplicable. « Par ces mots, toutes choses égales, dit un jugement du tribunal de Vervins du 20 janvier 1909 (1), qui, pris en eux-mêmes manquent de précision et de clarté, le législateur a voulu simplement viser l'absence des deux causes de préférence spécifiées dans la phrase précédente. »

Autre question : les créanciers pourraient-ils exercer au nom de leur débiteur la faculté d'attribution conformément à l'article 1166 du Code civil. Il y a lieu de s'en référer au droit commun et d'accorder aux créanciers le droit d'intervenir s'ils y ont un intérêt ; ils pourraient obliger aussi les parties à procéder à une estimation du bien.

Voici une très grave difficulté : un héritier a cédé sa part à un tiers, ce tiers peut-il demander l'attribution, l'héritier lui-même le pourrait-il, et les cohéritiers auraient-ils le droit d'exercer le retrait d'indivision ?

1. *Jurisprudence et législation (Gazette du Palais, II, 1909.)*

Écartons d'abord l'héritier qui a vendu, il n'a plus de droit sur la succession et ne peut exercer la faculté d'attribution. Pour le retrait d'indivision, la jurisprudence fait une distinction ; si l'héritier a cédé sa quote-part des droits successifs, il y a lieu à retrait ; s'il n'a cédé qu'une part de ses droits, ses droits sur un immeuble déterminé, le retrait n'est pas possible. Cependant, si cet immeuble était le seul de la succession ou si le cohéritier abandonnait un à un ses droits sur tous les immeubles, il rentrerait dans le premier cas. Il y a lieu d'étendre ici cette distinction plus ou moins arbitraire de la jurisprudence. Si donc nous prenons le cas où le retrait ne peut être exercé, la question se pose de savoir si le tiers acquéreur peut réclamer l'attribution de la maison. Il y aurait grand intérêt, car il l'aurait sans doute à un prix moins élevé que si l'immeuble était vendu aux enchères, et ensuite n'aurait pas à craindre la concurrence des étrangers. Constatons que la loi n'a pas prévu cette situation ; s'il fallait donner une solution conforme à son esprit, nous refuserions à ce tiers de jouir des avantages accordés seulement aux héritiers ; sans doute, le tiers tient la place de l'héritier, il en a acquis les droits, mais d'un autre côté, le but poursuivi par le législateur est de garder le bien dans la famille et non de favoriser les étrangers.

Cela peut aussi se produire lorsqu'il y a lieu à retrait si les cohéritiers ne veulent pas l'exercer, parce qu'ils

estiment le prix de cession trop élevé, ou parce qu'ils préfèrent vendre l'immeuble qui ne peut leur être d'aucune utilité.

Voyons maintenant la procédure à suivre, telle que nous la trace le décret du 10 janvier 1907.

L'article 40 qui est une reproduction fidèle de l'article 7 de la loi donne compétence au juge de paix du lieu d'ouverture de la succession. La loi sur le bien de famille donne compétence au contraire au juge de la situation du bien. D'après l'article 41, le conjoint ou l'héritier qui veut faire prononcer l'attribution fait une déclaration au greffe de la justice de paix contenant les noms, prénoms, domicile et qualité du requérant ainsi que ceux des autres successibles et de leurs représentants légaux. Cette déclaration est signée par le requérant et le greffier (art. 42), et appuyée d'un extrait du rôle des contributions indiquant la valeur locative de la maison. Le requérant consigne une somme suffisante pour les frais. Le juge de paix convoque les intéressés par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais de comparution ordinaires (art. 44). Si un des intéressés est sans domicile ni résidence connus, le juge lui nomme un mandataire à moins que le tribunal en vertu de l'article 113 n'ait déjà commis un notaire pour le représenter (art. 45). S'il n'y a pas contestation sur la valeur de la maison, le juge prononce l'attribution et en dresse procès-verbal (art. 47). Mais (art. 48) les parties peuvent ne pas être d'accord sur

la valeur de la maison, le juge constate ce désaccord en un procès-verbal et requiert le comité de patronage des habitations à bon marché de la circonscription d'en faire l'estimation et de lui adresser un rapport détaillé. Il en est de même, si parmi les intéressés il s'en trouve qui sont mineurs ou interdits ou encore qui n'ont pas été touchés par la convocation du juge. Si le comité s'abstenait de faire l'estimation, le juge de paix désignerait un expert.

Une fois le rapport du comité ou de l'expert déposé (art. 49), les parties sont invitées à en prendre connaissance dans le délai de trente jours, puis convoquées à nouveau dans les formes sus-énoncées. Il peut arriver que cette estimation soit acceptée par tous, ou que quelques-uns la contestent ; dans le premier cas, le juge prononce l'attribution au prix indiqué, dans le deuxième cas, il fixe lui-même le prix de la maison, d'après tous les éléments de la cause. Il peut advenir que celui qui a réclamé l'attribution pour un prix déterminé ou qui s'en est remis purement et simplement à l'estimation du comité, veuille retirer son offre si ces prix n'étaient pas acceptés ; il faudrait l'y autoriser. La circulaire du garde des Sceaux du 3 mars 1903 est formelle sur ces points : « Le demandeur n'est pas tenu d'accepter l'estimation ainsi faite, et il est en droit si le chiffre lui paraît exagéré de retirer sa demande d'attribution. » L'article 50 nous dit que les décisions du juge de paix rendues par défaut seront notifiées aux parties défaillantes sous pli

recommandé, et que l'opposition sera recevable dans les huit jours. Le décret ne parle pas de l'appel, mais la circulaire sus-énoncée nous renseigne sur sa possibilité. « Même lorsqu'elle attribue à un des cohéritiers la propriété de l'immeuble, la sentence a en réalité un caractère déclaratif de droit. A ce titre, elle rentre dans la juridiction contentieuse et est susceptible de recours dans les conditions de droit commun. »

La compétence du juge de paix se borne uniquement à prononcer l'attribution ; il n'a pas à s'occuper des difficultés qui pourraient se présenter, de la liquidation de la succession, ni du partage des autres biens qui pourraient exister indépendamment de l'habitation : « Je tiens seulement à faire observer ici, dit le garde des Sceaux que la procédure d'attribution n'a pour but que d'éviter la licitation de l'immeuble. Elle ne doit pas se substituer à toute la procédure du partage. Ainsi donc lorsqu'il y aura des mineurs et que par suite de l'existence dans la succession de biens autres que l'habitation à bon marché, il sera nécessaire de procéder à un partage judiciaire, le juge de paix n'aura pas qualité pour y procéder. Mais rien n'empêchera les parties de surseoir au partage tout en demandant l'attribution et de se contenter une fois la maison attribuée d'un partage provisionnel dans les conditions prévues par l'article 840 du Code civil. Il en sera de même si les héritiers ou le conjoint survivant ont des reprises à faire valoir et que la liquidation de la succession présente des difficultés

que le juge de paix ne veut pas prendre sur lui de trancher. Ce magistrat prononcera le maintien de l'indivision ou l'attribution de la maison et renverra pour le surplus les parties à se pourvoir. »

Il ne semble donc pas d'après cette circulaire que le juge soit compétent pour régler le paiement des soultes; il ne pourrait pas accorder des délais de grâce à l'attributaire et devrait le renvoyer devant le tribunal.

On pourrait se demander si les héritiers qui ont accepté avec bénéfice d'inventaire la succession vont perdre ce bénéfice par suite de l'attribution. Une distinction s'impose : celui qui réclame l'attribution est déchu du bénéfice d'inventaire ; les autres qui ne peuvent s'y opposer ne le sont pas quand bien même ils auraient pris part au vote. Peut-être pourrait-on dire aussi que la demande d'attribution n'a aucune influence sur la déchéance du bénéfice d'inventaire.

Il me paraît utile de donner ici un aperçu sommaire des frais que peut entraîner l'attribution. Tout envoi de lettres recommandées donne lieu à 0 fr. 50 d'honoraires au profit du greffier, et aux frais de la poste comme d'ordinaire. La déclaration faite au greffe coûte 2 francs et la copie 1 franc au profit du greffier. Celui-ci reçoit aussi 4 francs pour le procès-verbal d'indivision et 2 francs pour le dépôt du rapport à fin d'estimation, 50 centimes par rôle de copie du jugement. L'expert touche 5 francs par vacation de trois heures et s'il est domicilié hors du canton et à une distance supérieure à

2 myriamètres, 2,50 par myriamètre pour l'aller et 2,50 pour le retour, (art. 51 du décret (1)).

Il faut signaler que le droit de soulte qu'aura à payer l'attributaire est très élevé : 4 0/0 en vertu du paragraphe 7 n° 5 de l'article 69 de la loi du 22 primaire an VII. Ainsi donc si l'on prend une succession ayant une habitation de 16.000 francs avec quatre héritiers l'attributaire devra payer pour 12.000 francs ce droit de 4 0/0, soit 480 francs. Il aura aussi à payer ses droits de succession sur 4.000 francs, soit en vertu de la loi du 8 avril 1910 65 francs au minimum s'il est héritier en ligne directe, et au maximum 930 francs s'il est héritier en ligne collatérale.

Récapitulons : 60 francs environ de frais d'attribution, 480 francs de droit de soulte, 65 francs à 930 francs de droits de succession ; cela fait de 605 francs à 1.470 fr. pour hériter 4.000 francs.

L'attributaire ne pourra payer ces 605 francs de frais et les 12.000 francs dus aux cohéritiers. Il se verra contraint d'emprunter à une société de crédit immobilier qui se fera subroger dans le privilège du copartageant, coût 2 0/0 au minimum soit 260 francs.

Ce n'est pas tout, il reste l'assurance sur la vie. La prime incorporée au prêt variera suivant l'âge de l'assuré et la durée du prêt de 943 fr. 15 à 2.733 fr. 90.

1. Les frais d'attribution d'une maison de 1.100 francs se sont élevés à 44 fr. 90, expertise comprise. Voyez Berton, *Lois Nouvelles*, 1907, p. 18.

Dans ce cas les frais pourront donc atteindre au maximum 4.464 francs.

On voit par cet exemple qu'il reste bien des progrès à réaliser si on veut réellement favoriser la conservation des petits biens dans les familles. La réforme la plus urgente serait de restreindre considérablement le montant des droits de timbre, enregistrement, mutation, hypothèque.

III. — *Faculté d'indivision*

ART. 8. — 1° Si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison, au moins pour moitié et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, à sa demande, être maintenue pendant cinq ans à partir du décès et continuer de cinq en cinq ans jusqu'à son propre décès.

Si la disposition de l'alinéa précédent n'est point appliquée et si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou de l'un de ses descendants pendant cinq années à partir du décès.

Dans le cas où il se trouve des mineurs parmi les descendants, l'indivision peut être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'ainé des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

Examinons cet article en détail :

1° D'abord le conjoint peut obtenir le maintien de l'indivision malgré la volonté des héritiers du défunt, mais il doit pour cela être copropriétaire de la moitié du bien et habiter la maison au moment du décès. L'in-

division ainsi prononcée ne peut excéder cinq ans, mais à l'expiration de ce délai, elle peut être renouvelée pour cinq années et ainsi de suite. Ceci s'applique quel que soient le degré de parenté des héritiers avec le défunt.

2° Mais le conjoint peut n'être pas propriétaire pour moitié, il peut n'être pas propriétaire du tout, il peut aussi ne pas habiter la maison, quand bien même ces deux conditions lui feraient défaut la loi lui donne le droit de demander l'indivision, dans le cas où les héritiers sont les descendants du défunt. Remarquons combien ce droit laissé au conjoint est exorbitant ; en effet, si le conjoint n'est pas propriétaire pour moitié, c'est que généralement il n'est pas propriétaire du tout, car le bien est un bien propre et non de communauté ; dès lors, ses droits sur l'immeuble se réduisent à l'usufruit du quart et quelquefois moins (la part de l'enfant le moins prenant si les descendants du défunt sont issus d'un précédent mariage). Il peut arriver que le défunt ait exhéredé son conjoint, il devient difficile dès lors de lui permettre d'user de l'article 8. De même, en cas de séparation de corps.

3° Dans le cas précédent, celui ou le conjoint, où n'habite pas la maison, ou n'est pas propriétaire pour moitié, ou même n'est ni l'un ni l'autre, ses descendants peuvent aussi réclamer l'indivision pour cinq ans ; la loi, je ne sais pas quelle bizarrerie, ne parle que des descendants du conjoint survivant alors que ce sont les descendants du défunt qu'il faudrait nommer. En effet,

si les descendants du défunt sont autres que ceux du conjoint, ils ont seuls des droits à la succession et les derniers n'ont rien à faire valoir.

4° Mais il peut se trouver des mineurs parmi ces descendants et alors l'indivision pourra être maintenue pour une période beaucoup plus longue. Ici, nous nous trouvons en présence d'un texte très obscur et qui a donné lieu à diverses interprétations. Rappelons-le : « L'indivision peut être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'ainé des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans. » Quoi qu'il en soit, de toutes les discussions auxquelles a donné lieu ce texte ; voici les distinctions qui paraissent les plus fondées : A) L'ainé des mineurs a dix-sept ans ou plus : le juge ne peut maintenir l'indivision que tant que cet enfant n'a pas l'âge de vingt-sept ans ; B) L'ainé des mineurs a moins de dix-sept ans, le juge peut maintenir l'indivision pendant dix ans et cette période de dix ans expirera, tantôt lorsque le mineur sera devenu majeur, tantôt sans qu'il le soit devenu ; C) Si l'ainé des mineurs a moins de dix-sept ans, les intéressés, s'ils sont tous d'accord, peuvent maintenir l'indivision pour une durée supérieure à dix ans, sous la condition que l'expiration du délai arrive avant que l'ainé ait dépassé vingt-sept ans d'âge. On n'a jamais pu savoir comment la limite de la durée de l'indivision fixée à cinq ans après la majorité de l'ainé s'est glissée dans la loi. Ce texte, qui

est absolument inepte, ne figurait pas dans le projet qui ne parlait que de la majorité du plus jeune des enfants. Cette dernière solution est seule rationnelle ; elle a d'ailleurs été adoptée par la loi sur le bien de famille.

Ce que nous avons dit pour l'attribution s'applique aussi à l'indivision. Celui qui la demande fait une déclaration au greffe accompagnée d'un extrait du rôle de la contribution foncière et du dépôt d'une somme suffisante pour les frais. Le juge convoque les intéressés par lettres recommandées ; en cas de désaccord, le juge statue dit l'article 46, « d'après les circonstances en vue du plus grand intérêt de la famille ». Si les parties s'entendent au contraire, il se contente de donner acte de leur pacte d'indivision qui est définitif, sans qu'il soit besoin d'homologation, même au regard des mineurs et des interdits. Cependant il y a ici une chose particulière : c'est la convocation du conseil de famille lorsqu'il y a des mineurs. Le juge de paix invite le conseil à délibérer sur le maintien de l'indivision. Son avis ne le lie nullement d'ailleurs, et il peut toujours décider en sens contraire.

« Il arrivera parfois, dit la circulaire du garde des Sceaux aux procureurs généraux du 3 mars 1903, que le juge de paix se trouvera en présence de tiers intervenants créanciers du *de cujus* ou d'un des héritiers. Devra-t-il tenir compte de cette intervention ?

» Lorsque l'indivision résulte d'un pacte conclu entre héritiers, conformément au deuxième alinéa de l'article

813 du Code civil, la question de savoir si ce pacte est opposable aux créanciers est très discutée en doctrine et en jurisprudence. Trois opinions se sont manifestées.

» Les uns soutiennent que le pacte n'est jamais opposable au tiers; d'autres, qu'il peut leur être toujours opposé; et les derniers qu'il n'est opposable qu'aux créanciers qui n'ont pas encore commencé à faire valoir leurs droits à l'encontre de la succession ou des héritiers à l'époque où le pacte a été conclu (Dalloz, *C. civ. annoté*, art. 2203 et *J. G.* V° Succession, n° 4513).

» Suivant l'opinion que l'on aura adoptée pour le cas d'indivision résultant d'un pacte volontairement conclu entre héritiers, on pourra dire également, ou que le maintien de l'indivision prononcé par le juge de paix n'est jamais opposable aux créanciers des héritiers ou de la succession; ou qu'il leur est toujours opposable; ou qu'il y a lieu de distinguer entre le créancier qui a pris inscription d'hypothèque, ou commencé des poursuites avant la sentence, du juge de paix et celui qui, avant cette sentence, n'a pas encore manifesté son intention de faire valoir ses droits.

» Mais comme les difficultés que peut soulever cette question ne se présenteront qu'à l'occasion de poursuites en expropriation, ou d'actions en partage intentées par les créanciers au nom de leur débiteur; que c'est devant les tribunaux de première instance et non devant les justices de paix que se déroulent ces procédures, j'estime

que les juges de paix n'ont pas à tenir compte des interventions qui viendraient à se produire.

» D'ailleurs, le maintien de l'indivision ordonné par le juge de paix ne porte pas atteinte au droit des tiers et n'est pas de nature à empêcher les créanciers de soumettre leur prétention au tribunal civil.

» Toutefois, lorsque le droit des créanciers de faire vendre immédiatement l'immeuble, lui paraîtra indéniabie, le juge de paix agira prudemment en évitant de rendre une décision de sursis de partage qui ne pourrait que compliquer la procédure et augmenter les frais. »

Ainsi donc le juge de paix n'aura pas à tenir compte des oppositions des créanciers, mais la circulaire du ministre ne nous renseigne pas sur la valeur de l'indivision prononcée par le juge. Est-elle opposable à tous les créanciers, seulement à ceux qui ont pris des mesures conservatoires, ou ne l'est-elle à aucun ? Telle est la question très intéressante que nous allons essayer de résoudre.

L'opinion qui admet que la convention d'indivision est inopposable aux créanciers se base sur les raisons suivantes : 1° Quiconque, dit l'article 2092 du Code civil, s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers présents et à venir ; 2° l'article 2205 du Code civil permet aux créanciers de provoquer le partage ou la licitation s'ils le jugent convenable.

A cela on peut répondre que les créanciers ne peuvent

avoir plus de droits que leur débiteur, or celui-ci ne peut provoquer le partage. Si la loi permet aux créanciers d'agir dans l'article 2205, c'est par application de l'article 1166 qui pose le principe général. « Néanmoins les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne. » Si donc l'article 2205 donne expressément aux créanciers le droit d'agir, c'est que l'on aurait pu regarder le droit au partage comme exclusivement attaché à la personne, car il peut léser de graves intérêts. Mais ici le droit de provoquer le partage n'est pas un droit du débiteur puisqu'il y a renoncé, les créanciers ne peuvent donc l'exercer. Il reste à établir que la convention d'indivision est valable vis-à-vis des créanciers antérieurs ; le débiteur peut toujours s'appauvrir, contracter de nouvelles dettes, vendre ses immeubles sans que ses créanciers puissent l'empêcher, excepté bien entendu le cas de fraude, nous ne voyons donc pas pourquoi on lui refuserait de s'engager à rester dans l'indivision.

Certains font une distinction entre les créanciers ; d'un côté ceux qui ont pris les mesures nécessaires pour sauvegarder leurs droits de l'autre ceux qui ont été négligents. Les premiers sont ceux qui ont soit inscrit une hypothèque, soit commencé des poursuites ; pour eux la convention d'indivision ne saurait exister.

Ceci est peut-être vrai pour les conventions d'indivision ordinaire, mais non pas pour l'indivision résultant

de la loi de 1906. En effet j'en reviens toujours à ce principe que les créanciers ne peuvent avoir plus de droits que leur débiteur. Or, dans la loi de 1906, l'héritier ne peut provoquer le partage, il est tenu de subir l'indivision si le juge l'impose ; admettre le contraire serait ruiner les dispositions bienveillantes de la loi, car l'héritier ; qui ne voudrait pas subir l'effet de l'indivision n'aurait qu'à faire agir un de ses créanciers en sa place.

Ceci bien entendu ne s'applique que pour les créanciers des héritiers ; ceux de la succession gardent leur droit de gage sur les biens de cette succession et la convention d'indivision ne saurait leur nuire.

Ainsi donc l'habitation à bon marché tout comme le bien de famille est insaisissable, résultat très curieux auquel n'ont guère pensé les législateurs et qui sera de mesure à aider grandement à la conservation du bien. L'article 2205 refuse aux créanciers le droit de saisir une partie indivise d'un immeuble ; il ne leur permet que de provoquer le partage, or dans notre cas nous leur avons refusé ce droit.

A noter cependant que d'après Aubry et Rau, les créanciers ont le droit de saisir sans être obligés de provoquer le partage. Ce n'est que quand l'indivision porte sur une universalité de biens que l'article 2205 s'applique. Il laisserait donc en dehors les habitations à bon marché qui généralement seront la seule fortune des héritiers (1).

1. Aubry et Rau, § 221, note 5.

Voyons maintenant comment va se régler l'indivision. La loi est muette sur ce point. C'est donc les règles du droit commun qui vont s'appliquer. Or, d'après la doctrine et la jurisprudence, il faut distinguer entre les actes d'administration et les actes de disposition. Les premiers exigent le consentement unanime des intéressés. L'opposition d'un seul suffit à empêcher toute amélioration du bien. Au contraire, pour les actes de disposition, par la plus absurde des contradictions, l'indivisaire peut les accomplir lui seul sans que ses cohéritiers puissent l'en empêcher. Il peut vendre et hypothéquer sa part indivise à volonté ; mais, comme ces actes sont autrement graves que les précédents et de nature à léser les autres cohéritiers, il a fallu chercher des remèdes pour en enrayer la nocivité. C'est pourquoi la loi permet le retrait d'indivision en cas de vente ; c'est pourquoi l'on a imaginé la théorie de l'effet déclaratif du partage pour faire tomber les hypothèques consenties par un cohéritier. Mais cela n'a pas été sans d'énormes difficultés, notamment pour l'effet déclaratif, qui sont une condamnation du système.

Tous les copropriétaires ont un droit identique sur la chose. Si donc, l'indivision forcée est prononcée, pourraient-ils exiger d'habiter tous la maison ? Lorsqu'on parle d'indivision forcée, il s'agit du cas où un des indivisaires refuse cette indivision ; il faut donc s'attendre à ce qu'il fasse son possible pour la faire cesser. S'il exige d'habiter la maison, la vie deviendra bientôt un

enfer ; s'il prétend à tout moment, prendre sa part des fruits, intervenir dans tous les actes qui sont faits, ce sera un sujet de disputes incessantes.

Il aurait été très simple de remédier à cette situation. Il eût suffi au législateur d'accorder l'administration au conjoint survivant, et d'exiger le consentement unanime pour les actes de disposition.

Le conjoint eût été maître chez lui, sans avoir aucune tracasserie à subir de la part de cohéritiers ou des étrangers auxquels ils ont cédé leur droit. Il n'eût eu qu'à leur payer, chaque année, une indemnité équivalente à leur quote-part. Cette question avait été amorcée, tant en 1894 qu'en 1906, dans les discussions devant les Chambres ; mais le législateur a gardé un silence regrettable, reculant devant la solution assez délicate qu'il fallait donner.

Par contre, le garde des Sceaux, dans sa circulaire du 3 mars 1903, a trouvé un moyen très ingénieux de satisfaire tout le monde : « Le juge de paix devra tenir compte également de l'intérêt des copropriétaires qui n'habitent pas la maison. Ces derniers ont droit à une indemnité. S'il en était autrement, ils verraient leurs cohéritiers jouir seuls, à leur détriment, de l'immeuble commun et le maintien de l'indivision constituerait, pour eux, une injustice flagrante. Ce n'est pas au juge de paix, simplement saisi d'une demande de maintien de l'indivision, mais aux parties elles-mêmes qu'il appartiendra de fixer le montant de cette indemnité. Le

magistrat ne peut que prononcer ou refuser le maintien. Il le prononcera si l'accord s'est fait entre les intéressés, ou, même à défaut d'accord, si le chiffre offert par le demandeur en maintien de l'indivision lui paraît suffisant; il le refusera dans le cas contraire. En cas de maintien de l'indivision, le copropriétaire, qui n'aura pas obtenu amiablement l'indemnité à laquelle il prétend, devra se pourvoir par la voie contentieuse ».

De deux choses l'une, ou les parties sont d'accord, ou elles ne le sont pas. Dans le premier cas, le juge n'a pas à prononcer le maintien de l'indivision; contrairement à ce que dit le garde des Sceaux, il n'a, d'après l'article 46 du décret du 10 janvier 1907, qu'à en donner acte aux parties. Ce sont elles-mêmes et non le juge qui maintiennent l'indivision.

Dans le deuxième cas le juge prononce le maintien, mais son jugement n'a pas pour effet de rendre l'indemnité obligatoire puisque, d'après la circulaire du ministre lui-même, ce n'est pas à lui de fixer cette indemnité. Dès lors, la partie qui refuse l'indivision peut vouloir habiter elle-même la maison, ou tout au moins contrôler tous les actes d'administration faits par le conjoint. Celui-ci, de son côté, peut retirer son offre d'indemnité tant qu'elle n'est pas acceptée. Il y a là une situation insoluble et que, seul, un texte législatif peut faire cesser. Sans doute, la jurisprudence peut juger en équité, mais elle ne peut juger contrairement à la loi et réduire les droits d'un copropriétaire à une simple indemnité.

Le jugement qui prononce ou refuse l'indivision est-il susceptible d'appel.

« Le droit de prononcer l'indivision étant laissé par la loi à l'arbitraire du juge de paix la décision par laquelle ce magistrat refuse de l'accorder, ne lèse aucun droit acquis. Elle rentre dans la juridiction gracieuse et n'est pas susceptible d'appel.

» Il n'en est pas de même lorsque le juge de paix ordonne le maintien. Les parties intéressées peuvent soutenir qu'on ne se trouve pas dans un des cas où la loi l'autorise et que leurs droits sont méconnus ; la sentence acquiert, de la sorte, un caractère contentieux qui permet de la déférer à la juridiction supérieure dans les termes du droit commun » (circulaire garde des Sceaux, 3 mars 1903).

Cette distinction ne me paraît pas fondée ; nous ne voyons pas comment le juge de paix use de sa juridiction gracieuse en refusant le maintien de l'indivision et de sa juridiction contentieuse en l'accordant. D'ailleurs, comment l'opposition qu'admet le décret de 1907 serait-elle possible si, dans les deux cas, on ne reconnaissait qu'il y a juridiction contentieuse.

CHAPITRE III

LE BIEN EST UNE PETITE PROPRIÉTÉ RENTRANT DANS LA LOI DE 1908

Article premier. — Tous les avantages prévus par la loi du 12 avril 1908 pour les maisons à bon marché, sauf l'exemption temporaire d'impôt foncier, s'appliquent aux jardins ou champs n'excédant pas 1 hectare.

Voilà un texte bien clair, et à la fois un des plus obscurs, qu'il nous soit permis de rencontrer.

Voyons 1° de quels avantages de la loi de 1906 ces champs de 1 hectare vont profiter et 2° à quelles conditions ils en profiteront.

1° Avantages de la loi de 1906 applicables aux champs de 1 hectare. — La loi de 1906 fait trois principaux avantages aux habitations à bon marché : *a)* elle autorise leurs propriétaires à emprunter aux sociétés d'habitations à bon marché pour la construction ou l'acquisition de ces maisons ; *b)* elle accorde dispense de la contribution des portes et fenêtres, et de la contribution foncière pendant douze ans ; *c)* elle établit un nouveau mode de dévolution successorale.

Puisque l'article 1^{er} de la loi de 1908 parle de tous les avantages, on pourrait croire que les sociétés d'habitation à bon marché auront le droit de prêter à ceux qui veulent acquérir des petits champs de 1 hectare. Il n'en est rien, ainsi que nous l'avons vu aux mesures d'acquisition, car la loi du 23 décembre 1912 (art. 5, § 3) limite expressément la capacité des sociétés à des prêts, faits en faveur des jardins, n'excédant pas 10 ares.

La seconde faveur' (dispense de la contribution foncière et de la contribution des portes et fenêtres) ne s'applique pas non plus aux champs de 1 hectare. Ces champs n'ont pas de portes et fenêtres, en effet, et quant à la contribution foncière, l'article 1^{er} de la loi de 1908 les y astreint.

Reste le nouveau mode de dévolution successorale, mais alors au lieu de parler de tous les avantages de la loi de 1908, le législateur aurait dû dire plus justement : « Les champs de 1 hectare ne jouiront d'aucun des avantages de la loi du 12 avril, sauf de ceux prévus à l'article 8. »

2° *Quelles conditions doit réaliser le champ ou jardin pour jouir de l'article 8 de la loi de 1906 ?* — Deux seulement si on s'en prend directement au texte : 1° Ce doit être un champ ou jardin, donc exclusion des carrières, marais, terrains bâtis de granges ou bâtiments ; 2° ce champ ne doit pas excéder 1 hectare.

La loi de 1908 se montre très libérale pour ces champs et jardins, elle leur permet d'être objet de prêts des

sociétés de crédit immobilier qu'elle organise dans ce but pourvu, toutefois, qu'ils réalisent certaines conditions.

Article premier, § 2. — Les terrains visés au paragraphe précédent bénéficient en outre des avantages prévus aux articles ci-après, pourvu que, etc.

Donc pour jouir de l'article 8 de la loi de 1906, il suffit : 1° que les biens soient des champs ou jardins ; 2° qu'ils n'excèdent pas un hectare ; pour faire l'objet d'un prêt il faut *en outre* : 3° que la valeur locative du logement du propriétaire n'excède pas un certain maximum ; 4° que le prix d'acquisition du champ n'ait pas dépassé 1.200 francs ; 5° que le champ soit cultivé directement par le propriétaire ou sa famille.

C'est clair et pourtant c'est exactement le contraire que dit M. Strauss dans son rapport au Sénat : « Il va de soi que les conditions restrictives du paragraphe 2 de l'article premier doivent être remplies pour que les acquéreurs de jardins ou de champs n'excédant pas la contenance indiquée, recueillent les avantages prévus tant par la loi de 1906 que par la loi de 1908. » Sans doute, mais pourquoi écrire juste l'opposé.

Une incertitude peut aussi exister dans l'esprit par suite des termes très vagues de l'article premier. Pour que la loi de 1906 s'applique faut-il : 1° que la succession ne comprenne qu'un seul champ ayant une contenance inférieure à 1 hectare ; 2° suffit-il s'il y a plu-

sieurs champs que la contenance totalisée de ces champs ne dépasse pas 1 hectare, ou 3 que tous ces champs n'excèdent pas, pris individuellement, la contenance maxima; 4° enfin dans une succession comprenant et des champs de plus de 1 hectare et des champs de moins, l'article 8 s'appliquera-t il à ces derniers ?

Je pense que l'esprit de la loi veut qu'on ne limite pas le nombre des champs mais seulement leur contenance totalisée.

Il peut arriver que la succession comprenne une habitation à bon marché et un champ de moins de 1 hectare à la fois. Un héritier pouvait-il demander l'attribution du champ sans réclamer celle de la maison et *vice versa*, ou demander le maintien de l'indivision pour la maison seulement et non pour le champ ? Je pense que oui. Cependant il y a des cas où l'on doit préférer celui qui réclame l'attribution intégrale de l'héritage à celui qui n'en réclame qu'une partie, cela afin d'éviter les morcellements de la propriété et si les terres et maisons sont indispensables à leur exploitation réciproque. Au contraire s'il y avait plusieurs champs il ne serait pas mauvais que tous ceux qui en demandent en obtiennent un. C'est là une question délicate que la loi a eu tort de ne pas envisager.

CHAPITRE IV

LE BIEN EST A LA FOIS UN BIEN DE FAMILLE, ET
SOIT UNE PETITE PROPRIÉTÉ, SOIT UNE HABI-
TATION A BON MARCHÉ.

Cela arrivera assez fréquemment et pour résoudre le conflit entre ces lois, voici diverses solutions que l'on peut donner :

1° La loi sur le bien de famille s'appliquera de préférence à celle de 1906 ;

2° Les parties, pourront, au choix, user de l'une et de l'autre loi selon leur volonté ;

3° Ce sera au juge de décider, en cas de désaccord, ce qu'il jugera être le plus avantageux pour la famille.

Voici une solution qui serait selon moi assez rationnelle : il faut voir l'intention de celui qui réclame l'attribution ou l'indivision ; s'il veut user de la loi sur le bien de famille, c'est cette loi qui doit l'emporter car il a un droit acquis à s'en servir, mais s'il veut user de la loi de 1906, il faut aussi le lui permettre, car il peut renoncer volontairement à la loi de 1909, il pourrait provoquer le partage selon les règles du droit commun, pourquoi dès lors ne pas lui permettre de se servir de

la loi de 1906 ? Ceci cependant n'est pas toujours exact ; je me place dans le cas ou celui qui réclame l'indivision ou l'attribution n'a en face de lui que des cohéritiers demandant le partage pur et simple ; si un des cohéritiers demandait à son tour l'indivision ou l'attribution selon la loi de 1909, il serait préféré à celui qui veut user de la loi de 1906.

Rappelons les principales différences entre ces deux lois :

Loi du 12 juillet 1909

1^o Est compétent, le juge de paix du lieu de la situation du bien ;

2^o Peut seul réclamer l'attribution du bien, le conjoint survivant ;

3^o L'indivision ne peut être maintenue qu'en faveur des enfants mineurs ;

4^o L'indivision peut être maintenue jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants ;

5^o Le juge de paix peut allouer une indemnité aux héritiers qui ne profitent pas de l'habitation pendant l'indivision, article 18.

6^o En cas de contestation sur la valeur du bien, le juge nomme comme expert un habitant de la commune où est situé le bien ;

7^o L'expert est dispensé de prêter serment, (article 7, décret 1910) ;

8^o Rien de tel dans la loi sur le bien de famille.

Loi du 12 avril 1906

1^o Est compétent, le juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession ;

2^o Peuvent réclamer l'attribution du bien, le conjoint et les cohéritiers ;

3^o L'indivision peut être maintenue tant en faveur du conjoint que des descendants mineurs ;

4^o Dans le cas où il y a des enfants mineurs, l'indivision ne peut être maintenue plus de cinq ans après la majorité de l'aîné et plus de dix ans en tout ;

5^o Le juge de paix ne peut allouer aucune indemnité aux héritiers qui ne profitent pas de l'habitation pendant l'indivision ;

6^o En cas de contestation sur la valeur du bien, c'est le Comité d'habitation à bon marché qui en fait l'estimation ;

7^o L'expert n'est pas dispensé de prêter serment ;

8^o Les parties ont trente jours pour prendre connaissance du rapport de l'expert après son dépôt au greffe.

La loi sur le bien de famille peut coexister avec celle sur les habitations à bon marché sans qu'il y ait conflit. Supposons une succession comprenant une habitation déclarée bien de famille et un champ de moins de 1 hectare qui ne l'est pas. On appliquera pour la maison le mode de dévolution successorale de la loi de 1909 ; pour le champ, celui de la loi de 1906 ; pour le mobilier, les bestiaux et l'outillage, les règles du Code civil. Ainsi donc il peut se présenter des successions où les trois modes de dévolution coexisteront.

CHAPITRE V

DIVERS AVANTAGES FISCAUX ACCORDÉS AUX PETITES PROPRIÉTÉS

L'État favorise les petites propriétés par des dégrèvements d'impôts et des tarifs de faveur pour les droits de mutation des successions et des ventes judiciaires.

Il est intéressant de voir les différences qui s'établissent ainsi entre les grandes et les petites propriétés. Les besoins du fisc deviennent si considérables que l'on n'a pu dégrèver d'une manière suffisante ces petits biens mais, par contre, on tend de plus en plus à détruire les grandes et moyennes fortunes et à supprimer l'héritage par des tarifs de plus en plus élevés.

I. — *Dégrèvement des cotes foncières inférieures à 25 francs*

Lorsque la contribution foncière des propriétés non bâties ne dépasse pas 25 francs pour la part de l'État, le contribuable peut en obtenir remise complète si la cote ne dépasse pas 10 francs ; remise des trois quarts

si elle ne dépasse pas 15 francs ; de moitié si elle ne dépasse 20 francs et d'un quart quand elle est inférieure à 25 francs (art. 1^{er} de la loi du 21 juillet 1897).

Ces dégrèvements ne sont accordés qu'aux Français (même article). Peu importe que le contribuable ait une ou plusieurs cotes ; il suffit, s'il en a plusieurs, que l'ensemble de ces cotes soit inférieur à 25 francs pour la part de l'État.

Cependant une autre condition est exigée du contribuable ; il faut que la part de l'État sur sa contribution personnelle mobilière ne dépasse pas 20 francs.

En résumé : 1° c'est la part de l'État et non celle des départements et des communes dont on peut obtenir le dégrèvement ; 2° on ne peut obtenir le dégrèvement que de la contribution des propriétés non bâties ; 3° le chiffre de la contribution foncière des propriétés bâties, et de la contribution des portes et fenêtres est indifférent et peut être aussi élevé que possible ; 4° la contribution personnelle mobilière ne doit pas dépasser 20 francs pour la part de l'État ; 5° la contribution foncière des propriétés non bâties ne doit pas dépasser 25 francs pour la part de l'État.

Voici, d'après le décret du 4 décembre 1897, comment il faut procéder pour obtenir le dégrèvement.

Le contribuable fait une déclaration sur une formule imprimée qui lui est remise gratuitement à la mairie ou au bureau de perception. Il indique ses nom, prénoms, domicile, nationalité et énumère les cotes des

immeubles dont il a la propriété, l'usufruit ou la jouissance légale, que ces cotes soient ou non à son nom. Il y joint les avertissements concernant ces cotes et celle de sa contribution personnelle mobilière. La déclaration est remise soit à la mairie, soit chez le percepteur. Sous peine de nullité, elle doit être remise dans le mois qui suit la publication du dernier rôle. Quand les biens sont situés dans plusieurs communes, c'est à la perception et à la mairie du lieu où il paie sa taxe personnelle ; mais s'il n'avait aucun bien à cet endroit, la déclaration se ferait au lieu où la cote est la plus élevée. Quand le contribuable a des immeubles dont il n'a que la nue-propriété, l'usufruit ou la jouissance légale, il doit l'indiquer et demander une mutation de cote, s'il est inscrit pour la propriété entière. A défaut de cette demande, il n'est tenu compte de la part de l'État que pour la cote entière. Enfin, quand il y a indivision entre plusieurs copropriétaires, les cotes sont attribuées à la collectivité et on ne tient pas compte pour le dégrèvement, des autres cotes foncières des copropriétaires ni de leurs contributions personnelles mobilières autres que celles qui concerneraient la collectivité elle-même.

En cas de fausse déclaration la loi punit d'une amende de 100 à 200 francs le contribuable.

II. — *Tarif des droits de mutation par décès.*

Le tarif des droits de mutation pendant tout le cours du XIX^e siècle était proportionnel, c'est-à-dire était de

tant pour cent et restait le même pour toutes les successions quelle qu'en fut l'importance. On ne se préoccupait pas de l'actif héréditaire mais seulement du degré de parenté qui unissait le successible au *de cujus* pour établir la proportion des droits.

La loi du 25 février 1901 a modifié radicalement ce mode de perception. Désormais le tarif est progressif, plus l'héritier reçoit une part plus considérable, davantage il paie de droits. On divise la succession en tranches et à chaque tranche on applique un tant pour cent différent suivant le tableau ci-dessous dressé suivant le nouveau tarif de 1910.

DEGRÉ DE PARENTÉ	0 à	2,000	40,000	50,000	100,000	250,000	500,000	1,000,000	2,000,000	5,000,000	10,000,000	au-delà
	2,000	10,000	50,000	100,000	200,000	500,000	1,000,000	2,000,000	5,000,000	10,000,000	30,000,000	do 50,000,000
Ligne directe, 1 ^{er} degré.....	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4	4.50	5.00	5.50	6.00	6.50
Ligne directe, 2 ^e degré.....	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5	5.50	6	6.50	7
Ligne directe, au-delà du 2 ^e degré.....	2.00	2.50	3	3.50	4	4.50	5	5.50	6	6.30	7.60	7.50
Époux.....	4.00	4.75	5.50	6.25	7	7.75	8.30	9.25	10	10.75	11.30	12.25
Oncles, tantes, neveux, etc.....	12.00	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Grands-oncles, cousins germains.....	15.00	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Autres parents et étrangers.....	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Frères et sœurs.....	10	10.75	11.50	12.25	13	13.75	14.50	15.25	16.00	16.75	17.50	18.25

On le voit le tarif pour les descendants en ligne directe va de 1 0/0 à 6,50 0/0 au premier degré; pour les frères et sœurs de 16 0/0 à 18, 25 0/0 et ainsi de suite.

III. — *Ventes judiciaires d'immeubles.*

Ces ventes entraînent des frais tellement considérables que pour les petits héritages l'actif se trouve presque complètement absorbé (1). La loi du 23 octobre 1894, a tenté de remédier à ces inconvénients.

1° Elle ordonne le remboursement de toutes les sommes payées au Trésor, pour droit de timbre, d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque applicables aux actes rédigés en exécution de la loi pour parvenir à l'adjudication, article 3, § 1. Il faut pour cela que le prix principal de l'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs.

2° Elle réduit d'un quart les émoluments des avoués, notaires, greffiers, huissiers et conservateurs des hypothèques (2) (agents de la loi) lorsque le prix d'adjudication ne dépasse pas 1.000 francs ;

3° Elle diminue les formalités. Le tribunal peut ordonner par le jugement qui doit fixer les jours et les

1. Voyez ce que nous avons dit plus haut.

2. En ce sens, tribunal de Fontainebleau, 16 juillet 1885 *J. N.* 23.820. § 6. La régie soutenait que les conservateurs des hypothèques n'étaient pas astreints à la réduction.

conditions de l'adjudication ou par le jugement qui autorisera la vente : 1° que les placards et insertions ne contiendront qu'une désignation très sommaire des immeubles et que le prix de ces insertions sera de moitié de celui fixé pour les autres ventes ; 2° que les placards seront même manuscrits et apposés sans procès-verbal d'huissier. Il faut pour cela que la mise à prix soit inférieure à 2.000 francs.

La loi s'applique à toutes les ventes judiciaires : 1° aux ventes sur saisie immobilière ou sur conversion de saisie ; 2° aux ventes sur surenchère à la suite d'une aliénation volontaire ; 3° aux ventes de biens de mineurs, d'absents ou d'interdits ; 4° aux ventes de biens de faillis ; 5° aux ventes de successions vacantes ou de successions bénéficiaires ; 6° aux ventes de biens dotaux ; 7° aux ventes de biens compris dans une substitution ; 8° aux ventes sur licitation.

Ces dernières ont donné lieu à une difficulté. Il paraissait résulter des travaux préparatoires que la loi ne s'appliquait pas aux licitations concernant uniquement des majeurs. Certains tribunaux ont donné raison à la régie qui soutenait cette prétention. Mais par un arrêt du 6 avril 1887 la Cour de cassation a admis l'opinion contraire. « Attendu que les expressions employées dans ces articles sont générales et absolues ; qu'elles comprennent toutes les ventes judiciaires d'immeubles dont le prix principal d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs, que les lois d'impôt dont le sens est clair

et précis doivent être appliquées à la lettre et qu'il n'est pas permis d'y introduire, sous prétexte d'interprétation, des distinctions qu'elles n'ont pas faites, etc. » (1).

Que faut-il entendre par prix principal de 1.000 ou de 2.000 francs ? Le prix principal comprend d'abord le prix stipulé augmenté des rentes, droit de mitoyenneté, frais de voirie et frais ne donnant pas lieu à dégrèvement incombant aux vendeurs, etc. Mais les frais eux-mêmes dont la loi ordonne le remboursement peuvent avoir été compris dans le prix, en ce cas certains voudraient que si ce prix total dépasse 2.000 francs, la loi ne s'applique pas. En ce sens *pandectes françaises* n° 4.336 et divers jugements. On se base sur ce fait que la commission du Sénat avait adopté un texte distinguant entre le prix brut et le prix net, texte qui fut rejeté et que dès lors il y a lieu de s'en tenir au droit commun. En sens contraire, Défrénois, *Commentaire loi du 23 octobre 1884*, n° 28 et Legrand, *Commentaire loi du 23 octobre 1884*.

Il y aurait un moyen très simple d'éviter cette difficulté, ce serait de stipuler dans le cahier des charges que les frais sont payables en sus.

A quels frais s'applique la loi ? Le dégrèvement des frais et droits perçus s'applique à tous les actes faits pour parvenir à la mise en vente ainsi qu'aux incidents

1. *Pandectes françaises. Adjudications immobilières*, n°s 4319 et suivants.

de subrogation, de folle enchère et de surenchère, notamment au commandement qui précède la saisie (1) ? mais non à la grosse du titre, toutefois à la signification de cette grosse. Les actes frustratoires ou reconnus inutiles ne donnent pas lieu à dégrèvement. Il en est de même des frais de l'adjudication elle-même et de ceux postérieurs à cette adjudication. La plupart du temps dans les ventes sur licitation on poursuit à la fois la licitation et la liquidation ; dès lors la réduction des droits n'a lieu que pour la partie de la procédure spéciale à la vente de l'immeuble ce qui réduit beaucoup les avantages de la loi.

Quand une vente contient plusieurs lots, c'est sur le prix total que l'on doit se baser et si certains lots ne trouvaient pas d'acquéreurs, on doit tenir compte de leur mise à prix et si le tout ne dépasse pas 2.000 francs il y a lieu à dégrèvement de tous les actes sans attendre une nouvelle adjudication.

C'est le tribunal qui ordonne la restitution des droits perçus par le Trésor et la réduction des honoraires des officiers ministériels. Il y aura possibilité d'opposition pendant trois jours à partir de l'enregistrement effectif de l'acte ou du jugement. L'opposition est formée et jugée comme en matière d'opposition à taxe d'après le décret du 16 février 1807. La procédure de cette oppo-

1. Tribunal de Blois, 13 mai 1885. *Pandectes Françaises Adj. imm.*, n° 4417.

sition a lieu sans frais, article 4, loi de 1885. C'est-à-dire que tous les actes sont dispensés de timbre et enregistrés gratis. Cependant les officiers ministériels ont droit à un salaire quoique cela ait été contesté. Toute partie intéressée peut former opposition.

On a reproché à la loi de 1884 : 1° D'être inefficace car elle ne réduit les frais que dans une proportion insuffisante ; 2° D'être une source de perte de temps à cause de la difficulté considérable qu'il y aura de réunir toutes les pièces de la procédure ; 3° D'être humiliante pour les vendeurs auxquels on semble faire l'aumône ; 4° De créer une exception antijuridique à la règle de la proportionnalité de l'impôt ; 5° D'avoir des résultats insignifiants étant donné le maximum peu élevé de 2.000 francs.

Cette loi cependant avait été assez étudiée. Voici son historique, premier projet de loi déposé en 1867. En 1868, le Conseil d'État est chargé d'examiner un nouveau tarif de frais. En 1876, deuxième projet présenté par M. Dufaure. En 1878, troisième projet de loi adopté en première lecture le 12 janvier 1881. En 1882, quatrième projet déposé par le gouvernement modifié par la commission de la Chambre et adopté avec ces modifications le 29 juin 1882, modifié par le Sénat en 1884, devenu la loi du 23 octobre.

Nous avons vu que la loi de 1884 ne s'appliquait pas aux frais de l'adjudication proprement dite. La loi du

26 janvier 1892 est venue mettre un droit de 25 centimes pour 100 francs sur les jugements et procès-verbaux portant adjudication de meubles ou d'immeubles soit devant un tribunal, soit devant un notaire commis, indépendamment du droit de mutation auquel ces jugements et procès-verbaux sont assujettis (art. 16 § 1^{er}).

3^e Or ce même article dispense de ce droit les ventes au-dessous de 2.000 francs. Peu importe que ces ventes soient immobilières ou mobilières. C'est une autre différence avec la loi de 1884.

L'article 12 de la loi de 1892 affranchit des droits de toute nature les avis de parents de mineurs dont l'indigence est constatée conformément à l'article 6 et au premier alinéa de l'article 8 de la loi du 10 décembre 1850. (Certificat d'indigence délivré par le commissaire de police sur le vu d'un extrait du rôle des contributions constatant que les parties paient moins de 10 francs ou d'un certificat du percepteur de leur commune constatant qu'elles ne sont pas imposés. Ce certificat d'indigence est visé et approuvé par le juge de paix du canton.) Même dispense est concédée aux actes nécessaires pour la convocation et la constitution des conseils de famille, et l'homologation des délibérations prises dans ces conseils dans le cas d'indigence des mineurs. Les personnes dont l'interdiction est demandée et les interdits sont dans les mêmes cas assimilés aux mineurs.

Rappelons aussi que la loi accorde des dégrèvements de la contribution des portes et fenêtres et de la contribution foncière des propriétés bâties aux maisons à bon marché nouvellement construites.

CHAPITRE VI

ROLE DE L'ASSURANCE SUR LA VIE ET DE LA NOVATION DANS LA CONSERVATION DU BIEN DE FAMILLE

Nous avons vu dans la deuxième partie de cette étude que la loi obligeait l'emprunteur qui traite avec une société de crédit immobilier à contracter une assurance sur la vie à prime unique avec la caisse nationale des retraites ; nous avons vu aussi que l'assurance était facultative lorsque le prêt émanait des sociétés d'habitations à bon marché et des caisses de crédit agricole. Une telle assurance est un moyen puissant de conservation du bien dans la famille ; que le père vienne à mourir et la femme et les enfants se trouvent propriétaires sans avoir plus rien à payer aux sociétés qui leur ont prêté, tandis qu'autrement la famille aurait pu difficilement satisfaire à des échéances trop lourdes et se serait vue souvent mettre à la porte de ce bien qui, légitimement, aurait dû lui rester.

Cette assurance cependant a un grand inconvénient : c'est d'être horriblement coûteuse. D'après les statistiques que l'on trouvera à la fin de ce livre et que

j'emprunte aux documents publiés par la Société Française des habitations à bon marché, il résulte que quand la prime est incorporée au prêt, ce qui sera le cas le plus général, la somme à verser varie pour un prêt de 5.000 francs de 362 fr. 75 minimum à 1.051 fr. 50 maximum suivant l'âge de l'emprunteur et la durée du prêt. La prime dépasse donc en certains cas 21 0/0 du capital prêté.

Beaucoup de bons esprits ont cherché remède à cette situation dont le moindre inconvénient est de décourager les emprunteurs. Certains demandent purement et simplement la suppression de l'assurance obligatoire pour les sociétés de crédit immobilier, ce qui ne ferait qu'uniformiser les conditions du prêt pour les diverses sociétés. D'autres voudraient que la caisse nationale abaissât ses tarifs ; mais alors elle se verrait en déficit. Quelques-uns enfin trouvent que l'assurance de la moitié du capital suffit et qu'on peut demander à la femme et aux enfants de faire le sacrifice de payer l'autre moitié.

Si nous voulons trouver un remède approprié, mettons-nous en présence des faits et constatons :

1° Que les sociétés d'habitations à bon marché et que les caisses de crédit agricole n'exigent pas d'assurance et que cependant les emprunteurs arrivent fort bien à devenir propriétaires de leurs maisons : 2° qu'en certains cas, le versement de la prime aura été inutile, c'est ce qui arrivera si la femme ou les enfants de l'emprunteur meurent avant lui, alors le bien continuera d'être assuré

pour permettre à une femme ou à des enfants qui sont morts de devenir propriétaires sans avoir rien à payer en cas de décès du chef de famille ; 3° que pour de petites sommes il est superflu de réclamer une assurance fort coûteuse et qui fera perdre bien du temps, la femme et les enfants arriveront facilement à payer une annuité qui, dans l'espèce, est fort minime ; 4° que si les enfants de l'emprunteur ont déjà un certain âge et sont en état de travailler, ils pourraient très bien payer l'amortissement si leur père venait à décéder.

Ce que l'on peut donc reprocher à la loi de 1908, c'est d'établir une règle de fer qui ne se plie pas aux nécessités de la vie. Il serait bon de ne pas rendre l'assurance obligatoire dans tous les cas, d'en laisser juge la société de crédit elle-même et de lui permettre de n'exiger que l'assurance de moitié ou du tiers.

Voici un procédé qui aurait chance de satisfaire à l'intention du législateur. Pour l'indiquer nous prendrons un exemple.

Un homme marié, de trente-cinq ans d'âge, contracte un prêt de cinq mille francs pour une durée de vingt ans. La prime d'assurance incorporée au prêt est de 646 fr. 15 si l'amortissement est à 9 0/0 et de 628 fr. 50 si l'amortissement est à 3 0/0. Au lieu de contracter une assurance sur 5.000 francs, il ne la contracte que sur 1.700 francs, la prime ne sera plus que de 217.70 ou 215 fr. 70 suivant les cas ; il aura donc gagné 428.45 ou 412 fr. 80. De deux choses l'une, ou cet homme meurt avant

le remboursement du prêt ou il ne meurt pas. S'il ne meurt pas, l'assurance aura été contractée en pure perte ; s'il meurt, sa femme et ses enfants auront à payer environ les deux tiers de ce qui reste dû. Supposons que cet homme vienne à mourir au bout de la huitième année. D'après les tables d'amortissement il restera à payer sur les 5.500 francs du prêt et des frais d'assurance et d'hypothèque ; 3.899 fr. 50 (3 0/0) ou 4.010 fr. 50 (4 0/0). La Caisse nationale des retraites remboursera, soit 1.205 fr. 30, soit 1.242 fr. 70. La femme et les enfants n'auront donc plus à verser que 2.694 fr. 20 (3 0/0) ou 2.767 fr. 80 (4 0/0). L'annuité ne sera, pour les douze années qui restent à courir, que de 295 francs (4 0/0) ou 270 fr. 3 0/0. Mais alors si la femme trouve cette annuité trop lourde la société n'a qu'à faire novation avec elle de la créance. Au lieu de lui faire rembourser en douze ans, ce qui reste dû, qu'on lui accorde un délai de vingt ans, ou de vingt-cinq ans. En vingt-cinq ans, les annuités ne seront plus que de 154 francs (3 0/0) ; et 176 francs 9 0/0 c'est-à-dire égales au prix d'un loyer ordinaire.

Malheureusement, il faut une réforme législative pour permettre cette novation et rendre l'assurance facultative ; le jour où le Parlement serait disposé à entrer dans cette voie, il pourrait même aller beaucoup plus loin et autoriser le remboursement en trente, quarante et même cinquante ans dans le cas spécial où l'emprunteur vient à mourir. Nous ne ferions que suivre la trace des pays étrangers qui nous donnent trop souvent l'exemple pour

les lois sociales. Le délai de remboursement des prêts est de trente-cinq ans en Irlande, quarante-deux en en Norvège, cinquante et un ans neuf mois en Russie.

L'assurance sur la vie peut jouer un autre rôle ; celui de permettre à un des héritiers de reprendre l'exploitation paternelle en indemnisant ses cohéritiers. En effet, quelle est la situation des héritiers après la mort du chef de famille ? Lorsqu'il s'agit d'un petit héritage les biens ne peuvent être partagés en nature, il faut les vendre ou les attribuer à un des enfants selon les lois de 1906, 1908 et 1909. Celui qui recevra le bien n'aura souvent pas de quoi payer ses cohéritiers, il lui faudra emprunter et alors le voilà dans l'engrenage. Sans doute, il pourra s'adresser à des sociétés de crédit immobilier ou d'habitation à bon marché, mais outre que cela n'est pas toujours possible, cela entraîne des frais assez considérables. C'est alors que l'assurance sur la vie est appelée à jouer son rôle bienfaisant.

Le père qui veut laisser à un de ses enfants la propriété de sa maison, n'a qu'à s'assurer sur la vie au profit de cet enfant pour une somme déterminée ; au moment du décès, l'héritier touche le capital assuré et peut ainsi rembourser ses héritiers. Le père n'a aussi qu'à le désigner dans un testament comme attributaire du bien si ce bien rentre dans les catégories des lois de 1906 et de 1908. La question qui se pose est de savoir si l'héritier ainsi avantagé ne doit pas rapporter quelque chose à la succession, soit le capital, soit les

primes. Par un arrêt du 29 juin 1896, la Chambre civile a définitivement jugé que le capital assuré n'était pas rapportable. Pour les primes, la question est plus délicate. La jurisprudence a tendance à créer une distinction très équitable. Si ces primes ont été payées avec le capital de l'assuré, les primes seraient rapportables ; si elles ont été payées avec les revenus, l'argent qui a servi à ce paiement aurait passé dans les besoins de la maison ; il n'y a donc pas lieu d'en tenir compte.

La Cour de cassation admet formellement cette distinction en cas de faillite (1). « Le rapport sera dû, dit M. le conseiller Crépon, au cas où par son chiffre la prime devra être considérée comme une partie du capital du failli, mais non si le montant de la prime par son peu d'importance rentre dans cette espèce de monnaie courante de revenus destinés à être dépensés d'une façon ou d'une autre, auxquels on peut appliquer l'expression ancienne : *lautius vixisset*. » Plusieurs arrêts en ce sens.

Il n'en est pas tout à fait de même pour les rapports à successibles. Certaines cours et tribunaux ont jugé que les petites sommes, même si additionnées elles en faisaient une grande, du moment où elles étaient prises sur les revenus, n'étaient pas rapportables. La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur la question, mais si elle veut être logique avec elle-même, elle ne

1. D. P., 97. 1. 73.

peut manquer de donner la même solution qu'en cas de faillite (En ce sens Glasson, *la Réforme sociale*, 1897, p. 889. Voy. D. P., 1900. 2. 489).

L'assurance sur la vie peut donc jouer un excellent rôle pour la conservation intégrale des petits biens dans la famille.

CHAPITRE VII

RÉFORMES A APPORTER ET ÉTUDE DE DIVERSES PROPOSITIONS DE LOIS

J'ai suffisamment montré combien les mesures de conservation prises en faveur du bien étaient incomplètes et défectueuses. Avant de voir les réformes que l'on peut apporter utilement aux lois de 1906, de 1908 et de 1909, nous allons étudier les différentes propositions et projets de la loi qui ont été déposés jusqu'à ce jour.

M. Louis Martin a déposé le 1^{er} avril 1910 (1) une proposition de loi qui apporte quatre modifications importantes à la loi sur le bien de famille :

1° Elle permet la constitution du bien de famille malgré la présence du privilège du vendeur d'immeubles ;

2° Elle diminue de 75 0/0 les taxes appliquées aux formalités ;

3° Elle porte la valeur maximum du bien à 16.000 francs si le père ou la mère a deux enfants, et

1. Sénat, Documents parlementaires, n° 222.

à 24.000 francs si le père ou la mère a trois enfants ou plus ;

4° Elle autorise la constitution du bien par les futurs époux soit dans le contrat de mariage, soit dans une déclaration devant notaire en l'absence de contrat.

Cette quatrième modification a été inspirée, dit M. Martin, de l'amendement de MM. de Castelnau et de Gailhard Bancel déposé lors du vote de la loi de 1909, et retiré par leurs auteurs pour ne pas retarder le vote de la loi.

La proposition de M. Martin a été rapportée par lui-même (1) et prise en considération par le Sénat le 7 avril 1911.

Nous approuvons complètement les améliorations proposées, mais reprochons à M. Martin de ne pas s'être expliqué assez nettement sur les droits du vendeur impayé. Que l'on permette à l'acheteur de rendre le bien acquis insaisissable quoique non encore payé, c'est parfait, mais il est bon de laisser toutes ses garanties au vendeur, privilège, action en résolution, etc. Pour lui, l'insaisissabilité doit être inexistante.

La loi sur le bien de famille a reçu un échec retentissant. Elle est restée lettre morte. En quatre ans et demi, il n'y a eu que 293 biens constitués : 158 ruraux et 85 urbains ; 40 départements n'en ont pas encore. Il y en a 12 en Seine-et-Oise, 11 dans la Seine, 9 en Seine -

1. Documents parlementaires, Sénat, 1911, annexe, 99.

et-Marne, en Eure-et-Loire et dans l'Aisne, 8 dans l'Oise ; le reste varie de 1 à 3 par département. La moyenne de la valeur rendue insaisissable est de 4 à 5 mille francs. Le ministre de l'Agriculture a fait une enquête auprès des procureurs généraux qui, de leur côté, ont consulté les Chambres de notaires. Les réponses données indiquent comme cause de l'échec, l'ignorance de la loi, les formalités trop nombreuses et coûteuses, la crainte de ne plus avoir de crédit.

Le ministre, en rendant compte de ces faits, dit, dans son rapport du 31 décembre 1913, qu'il va déposer un projet de loi qui réduira les formalités et permettra aux caisses de crédit agricole de prêter aux propriétaires des biens de famille tout en gardant le droit de saisir pour se faire rembourser.

Voici des améliorations qu'il est urgent d'apporter à la loi ; nous les indiquons succinctement.

Formalités. — 1° Suppression de l'instance devant le juge de paix. Cette instance n'a aucune utilité si ce n'est de compliquer et de rendre plus coûteux la constitution du bien. Au bout de deux mois, le notaire fait transcrire la déclaration par le conservateur des hypothèques directement, s'il n'y a ni opposition, ni hypothèque. Dans le cas contraire, les parties n'ont qu'à en obtenir main-levée dans un délai déterminé. La seule difficulté est dans l'évaluation du bien, mais pour cela on n'a qu'à s'en remettre aux évaluations des contri-

butions directes ; 2° réduction et même suppression complète de tous droits au profit de l'État.

Capacité. — 1° Autoriser les futurs époux à constituer un bien ; 2° permettre également la constitution à toute personne ayant des enfants majeurs ou mineurs ; 3° supprimer la prohibition qui interdit au père d'enfants naturels et légitimes d'user de la loi.

Insaisissabilité. — 1° Régler le sort des créanciers d'une façon claire et précise tant durant la constitution du bien qu'après sa désaffectation ; 2° permettre aux sociétés de crédit agricole de saisir le bien nonobstant sa constitution.

Impossibilité d'hypothèque. — Autoriser l'hypothèque au profit des sociétés de crédit agricole.

Conditions d'aliénation. — Prendre des mesures de publicité pour sauvegarder le droit des créanciers lors de la désaffectation.

Conditions de constitution. — 1° Permettre la constitution sur des biens indivis lorsque ces biens appartiennent au mari et à la femme, ou aux parents et enfants ; 2° Permettre la constitution malgré la présence du privilège du vendeur et d'hypothèques émanant de sociétés de crédit (Crédit Foncier, habitation à bon marché, Crédit immobilier, agricole) mais en sauvegardant les droits de ces créanciers.

Durée. — Prolonger la durée du bien après la mort du constituant au profit des héritiers qui n'auront pas ainsi à recommencer des formalités longues et ennuyeuses.

J'insiste principalement sur ce dernier point, car si l'on veut réellement que la loi soit appliquée, il est nécessaire de garder au bien son insaisissabilité malgré le décès du constituant.

Faculté d'attribution. — Accorder à tout héritier le droit de réclamer l'attribution et mettre d'accord la loi de 1909 avec celles de 1906 et 1908.

Proposition de loi de M. Aubriot sur l'insaisissabilité du mobilier (1). — Nous avons vu que le mobilier du bien de famille peut être saisi ce qui est regrettable, car il est indispensable à la vie de la famille. La proposition de M. Aubriot s'applique à tout le monde et non pas seulement aux constituants ; de plus le mobilier est insaisissable sans aucune formalité pour prévenir les créanciers. Ce mobilier est insaisissable jusqu'à une valeur de 4.000 francs, calculée sur le prix d'achat diminué de 5 0/0 par année d'usage. Si le mobilier valait plus de 4.000 francs, le saisi pourrait choisir les meubles qu'il veut se réserver.

Cette proposition qui aurait donné lieu dans la pratique à des difficultés sans nombre n'a pas été acceptée par la commission de la réforme judiciaire.

La commission (2) a substitué au texte de M. Aubriot une insaisissabilité réduite au linge de corps et aux ustensiles de cuisine indispensables.

1. *Doc. parl., annexe, 1475.* Chambre.

2. *Doc. parl., annexe 3417.* Chambre.

L'article 592 du Code civil parle **seulement** des vêtements dont sont couverts les saisis. La réforme apportée par la commission au texte du Code est donc bien minime.

Proposition de M. Chéron sur l'insaisissabilité du mobilier des familles nombreuses, 20 janvier 1914, Annexe 10. Sénat. — D'après la proposition de M. Chéron tout le mobilier appartenant aux familles nombreuses est insaisissable quelle qu'en soit la valeur. Il suffit que les familles dont il s'agit soient privées des ressources suffisantes pour élever leurs enfants et qu'elles aient été inscrites sur les listes dressées pour l'exécution de la loi du 18 juillet 1913.

Projet de loi sur la codification du crédit agricole, 27 janvier 1914. — Ce projet permet la constitution d'un bien de famille à ceux qui ont emprunté aux caisses de crédit agricole, article 9. Mais il garde aux caisses leur droit de saisir, en leur donnant le privilège de l'article 2103 § 2 du Code civil ainsi conçu :

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : ...2° Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi et par la quittance du vendeur que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

Il est difficile de comprendre ce que l'article 2103 vient faire ici. Si le projet passe il donnera lieu à difficultés, car il ne dit pas si l'hypothèque prise par la caisse empêche la constitution, ni si le bien une fois constitué,

il sera possible de l'hypothéquer au profit de la caisse, ni si les prêts consentis en vue de l'amélioration donnent lieu au privilège.

Proposition de loi de M. des Lyons de Feuchin, 8 juin 1911 (1). — M. des Lyons de Feuchin propose de codifier les lois sur les habitations à bon marché, la petite propriété, le bien de famille insaisissable. Il voudrait obliger les notaires à donner lecture des principaux articles de ces lois lors des contrats de mariage, des actes de vente, de donation et de partage, et à faire mention de cette lecture dans l'acte. Ce serait un excellent moyen de divulgation. Il est urgent également de réunir en un Code toutes les lois sur la petite propriété, malheureusement ce travail semble très difficile à réaliser dans l'état actuel des choses.

Proposition de M. Nouhaud, 23 décembre 1913. — C'est une idée très ingénieuse qu'a eue M. Nouhaud. Il propose de créer une nouvelle décoration appelée, l'émulation agricole destinée uniquement aux familles et ouvriers agricoles des deux sexes, restés attachés à l'agriculture jusqu'à l'âge de trente-cinq ans.

J'estime que cette proposition qui ne coûterait rien à l'État doit être prise en considérable. Cela contre-balancerait le mépris que l'on affiche de plus en plus pour les professions agricoles, mépris qui détache du sol les nouvelles générations.

1. *Doc. par.*, annexe 1022. Chambre.

Il me faut aussi dire quelques mots de la loi du 31 mars 1914, qui est appelée à rendre de grands services à l'agriculture. M. Klotz évaluait à 43 0/0 du revenu les charges qui pèsent sur les cultivateurs, 22 0/0 d'impôts, 21 0/0 de charges hypothécaires. En fait les impôts sont souvent plus élevés, ils atteignent 25 0/0 et quelquefois 50 0/0 du revenu. La loi du 31 mars 1914 fixe à 4 0/0 du revenu l'impôt perçu par l'État ; on estime à cinquante millions de francs le dégrèvement annuel dont jouira la terre par suite de cette loi.

Cet impôt sur le revenu remplace l'ancienne contribution foncière des propriétés non bâties.

SECTION V

CONCLUSION

Après avoir montré tout ce que la loi a fait pour favoriser le développement et la conservation des petits biens, après avoir indiqué les réformes qui paraissent nécessaires, il me resterait à examiner les diverses objections d'ordre juridique ou économique que l'on a formulées à cet égard. Mais ces objections ont été tant de fois énoncées et tant de fois réfutées, qu'il serait fastidieux d'en recommencer l'exposé. Je préfère faire voir, dans une théorie générale, l'utilité des petites propriétés et l'importance primordiale qu'a la société à en augmenter le nombre.

M. Planiol, dans son *Manuel de droit civil*, expose les théories de légitimation de la propriété, celle de l'occupation et celle de l'institution juridique, il en montre l'inanité et il déclare que la propriété est un fait historique qui s'impose au législateur, une nécessité économique ; que partout où elle a été protégée, la richesse publique s'est accrue considérablement (1).

C'est la même idée que développe M. Courcelle

1. Planiol, I, n° 2323.

Seneuil (1), dans *le Dictionnaire d'économie 'politique* Léon Say. Parlant de la protection accordée par le Code civil à la propriété, il dit : « Jamais les hommes n'ont eu la vie facile et large comme de notre temps ; jamais ils n'ont eu autant de sécurité et de repos ; jamais ils n'ont été aussi nombreux et n'ont compté un si grand nombre de propriétaires, de rentiers et de capitalistes vivant de leurs revenus. libres du travail manuel, ayant grâce au droit de propriété, la faculté de se livrer à des occupations d'un ordre plus élevé. »

C'est là une base qui peut paraître bien fragile à beaucoup. Il me semble qu'il y aurait possibilité d'étayer plus fortement le droit de propriété de faire voir que la propriété n'est pas seulement une nécessité économique, mais surtout une nécessité sociale. Ainsi tomberont d'elles-mêmes les objections mesquines que l'on élève contre les lois mêmes, dont notre époque doit le plus se glorifier.

La propriété est un facteur moral de premier ordre ; elle exerce l'influence la plus heureuse sur l'individu lui-même, sur la famille et la société. Les propositions qui vont être formulées plus bas le prouvent et doivent être considérées presque comme des axiomes.

Avant de les énoncer, je dois faire une observation sur les statistiques auxquelles j'ai eu recours. Ces statistiques nous renseignent bien sur l'heure et le mois

1. Article Propriété.

des décès, sur les différences d'âge entre les époux, sur le sexe du conjoint qui a obtenu le divorce, elles ne nous indiquent pas si la personne dont elles s'occupent est ou non propriétaire; peut-être regardent-elles cette question comme futile. C'est pourquoi, à défaut d'autres témoignages, j'ai dû souvent comparer les statistiques sur la population urbaine à celles sur la population rurale. Cette dernière comprend, en effet, un nombre très considérable de propriétaires, tandis que la première en a un nombre infime. La comparaison est d'autant meilleure, à mon avis, qu'il ne faut pas prendre ici le mot propriétaire dans le sens légal, mais dans celui de personne habitant sa maison ou exploitant ses terres, ce qui est la règle à la campagne, l'exception à la ville.

1° Plus il y a de propriétaires, moins il y a de criminels.

En 1910, sur 3.144 accusés de crimes, il y avait 337 employés, ouvriers et journaliers agricoles, 139 domestiques de ferme, 87 ouvriers de mines ou de carrières, 126 ouvriers de l'alimentation, 1.059 autres ouvriers du commerce ou de l'industrie, soit en tout 2.768. Il reste donc 376 accusés non ouvriers, mais n'en faut-il pas encore en retirer les vagabonds et gens sans aveu?

Si l'on compare la criminalité urbaine à la criminalité rurale, on voit que la première est le double de la seconde, 16 accusés urbains contre 8 ruraux pour

100.000 habitants, en 1880. M. Sonchon. fait observer avec raison, dans son très documenté livre, *la Crise de la main-d'œuvre agricole*, que la proportion est en réalité plus grande. En effet, presque tous les vols sont commis dans les villes et la correctionnalisation des crimes s'exerce pour les vols.

M. Joly (1), dans *la France criminelle*, nous donne une statistique qui diffère assez bien de celle que nous venons de citer. Pour un million d'hommes de même profession, 6 propriétaires et rentiers sont criminels, 12 agents de la force publique, 16 cultivateurs, 24 domestiques agricoles, 25 industriels, 28 membres de professions libérales, 35 employés des transports et de la marine marchande, 38 membres de professions commerciales, 49 domestiques attachés à la personne, 54 personnes de professions non classées. La criminalité des propriétaires, d'après M. Joly, est plus que huit fois moindre que celle des domestiques attachés à la personne.

Il y a aussi une grande différence pour les délits. En 1910 (2) 86.648 prévenus avaient un domicile urbain, et 71.892 un domicile rural, soit 346 délinquants sur un million d'habitants contre 523. On doit aussi tenir compte de ce que beaucoup de délits ruraux sont des délits de chasse et de pêche exempts de gravité.

1. P. 256.

2. Statistique du mouvement de la population.

2° Plus il y a de propriétaires, moins il y a de suicides.

Il y a 390 suicides par million d'habitants dans le département de la Seine, 130 et même 100 dans les départements. Le chiffre des suicides est donc trois fois moindre dans les départements que dans la Seine (1).

D'après les professions, le nombre des suicides se répartit ainsi ; agriculture 120, commerce 130, industrie 190, domestiques attachés à la personne 290, professions libérales 550, gens sans profession 2.350.

Une autre statistique nous donne les chiffres suivants pour 100.000 personnes de même profession : 136 domestiques attachés à la personne, 67 membres de professions libérales, 55 agriculteurs.

En 1910, sur 9.282 suicides, dont le domicile a pu être connu, 4.998 habitaient les communes rurales, 4.314 les villes.

3° Plus il y a de propriétaires, moins il y a d'enfants illégitimes.

La statistique ne tenant pas compte de l'état social de la mère, nous sommes contraints d'en référer à la distinction entre les villes et les campagnes. Or, dit M. Souchon (2), il naît relativement deux fois plus d'enfants illégitimes à la ville qu'à la campagne. Entre Paris et la campagne la différence est encore plus grande et est dans un rapport de 5 à 1.

1. Levasseur, *la Population*, t. II, p. 127. Paris, 1891.

2. Souchon, *la Crise de la main-d'œuvre agricole*, p. 104.

En 1898, il y avait à Paris 54 enfants illégitimes pour 10.000 habitants, contre 10 dans les campagnes et 27 dans les villes; en 1906, les chiffres étaient respectivement de 46, 23 et 10.

D'ailleurs, c'est un fait généralement admis que les enfants illégitimes naissent presque tous dans la classe ouvrière.

4° Plus il y a de propriétaires, moins il y a de divorces ou de séparations de corps.

Le département de la Seine comptait en 1901, 910 divorces par million d'habitants en 1905, 1378; en 1910, 1366. Les campagnes ont eu respectivement 224, 288 et 378 divorces, soit près de quatre fois moins, et les villes 568 et 914.

Ces chiffres, dit M. Souchon (1), font le départ des populations urbaines et rurales d'après le domicile, non pas au jour du divorce, mais à celui du mariage, par suite de la formalité de la transcription du jugement de divorce sur l'acte de mariage. « Dès lors, parmi ces divorcés, il y en a eu un grand nombre qui, mariés dans leurs villages, avaient ensuite émigré vers la ville, ce qui affaiblit encore la part véritable de nos campagnes. » Dans 60 départements, les divorces n'atteignent pas 50 par an.

Une statistique donnée par Levasseur (2) pour les

1. Souchon, *op. cit.*, p. 102.

2. Levasseur, t. II, p. 93, *op. cit.*

séparations de corps nous montre que, de 1860 à 1879, il y avait 24 fois moins de séparations de corps dans certains départements que dans la Seine.

5° Plus il y a de propriétaires, plus il y a de mariages.

« Les populations urbaines, dit Levasseur, ont une proportion d'adultes plus forte que les campagnes ; elles comptent comparativement au nombre de ces adultes moins de mariages. »

L'âge des mariés est aussi moins élevé dans les campagnes ; vingt-sept ans dix mois contre vingt-huit ans six mois dans la Seine pour les garçons ; et pour les filles, respectivement vingt-trois ans quatre mois contre vingt-quatre ans dix mois.

« A un autre point de vue, le concubinage et l'entretien, très rares à la campagne, sont fréquents à la ville. Ils pullulent dans les grandes cités. » (1)

6° Plus il y a de propriétaires, plus la mortalité est faible.

C'est dans les grandes villes que la mortalité est plus élevée. Entassées dans les logements étroits, sans air ni lumière, les familles ouvrières sont la proie de toutes les maladies. La tuberculose exerce des ravages énormes dans certains quartiers. Dans un discours prononcé à Dieppe, M. Ribot montre qu'il y a 74 décès par suite de la tuberculose pour 1.000 à Fougères, et 38 pour 1.000 dans la France alors que la moyenne de l'Angle-

1. Levasseur, t. II, p. 437, *op. cit.*

terre n'est que 18 pour 1.000. A Paris, les cas de tuberculose sont dix fois moins nombreux dans le quartier des Champs-Élysées que dans celui de Saint-Merri.

En 1906, les enfants mort-nés étaient de 11 pour 10.000 habitants à Paris, de 8 à la campagne.

Pour se faire une idée exacte de l'influence de la propriété sur la mortalité, il faudrait que les statistiques donnent l'âge des personnes décédées et leur situation de fortune, ce qu'elles ne font pas. On ne peut contester cependant que la vie est beaucoup plus longue à la campagne qu'à la ville. Il y a très peu de vieillards à Paris ; il y en a beaucoup dans nos provinces. Il semble aussi que les classes ouvrières soient décimées beaucoup plus rapidement que les autres.

7° Plus il y a de propriétaires, plus la natalité est forte.

En 1906, sur 4000 familles ouvrières de même profession, 85 familles de mineurs sont sans enfants, 100 de carriers, 122 de journaliers et ouvriers agricoles, 166 de domestiques de culture, 183 d'ouvriers du bronze, 189 d'imprimeurs et graveurs, 198 de selliers, 199 de tailleurs, 212 d'électriciens, 248 de chauffeurs d'auto.

Ainsi qu'on le voit, les professions, telles que celles de mineurs, carriers, journaliers agricoles, domestiques de culture, où fréquemment les ouvriers possèdent une maison et quelques coins de terres, sont celles où il y a le moins de familles sans enfants. On peut observer aussi que plus le salaire est élevé, moins les

enfants sont nombreux. La moyenne de la France est de 163 familles sans enfants par 1.000.

La proportion des naissances est très forte dans les campagnes étant données trois choses : 1^o que les vieillards y sont très nombreux ; 2^o que beaucoup d'enfants de Paris et des villes y sont élevés ; 3^o que les jeunes gens émigrent vers les villes.

En 1901, il y avait 218 naissances dans le département de la Seine pour 10.000 habitants et 218 dans les campagnes. Mais depuis lors la progression ne cesse de s'élever : 180 dans la Seine en 1910, contre 199 dans les campagnes.

D'ailleurs les campagnes seules apportent un excédent de naissances à la France. Les villes ont un excédent de décès, trois années sur quatre. En 1907 l'excédent des décès sur les naissances, était dans la Seine, de 4, dans les villes, de 15 ; l'excédent des naissances sur les décès était de 1 par 10.000 habitants dans les provinces. En 1908, l'excédent des naissances est de 7 dans les villes, 28 dans les campagnes ;

8^o Plus il y a de propriétaires, moins il y a d'alcooliques.

Tous ceux qui se sont occupés des habitations à bon marché le constatent d'une façon unanime. La propriété détourne l'ouvrier du cabaret. Ayant une maison propre et salubre, il ne songe pas à boire ; son temps libre est employé à son petit jardin ; il se plaît chez lui et y trouve un intérieur sain et gai.

9° Plus il y a de propriétaires, plus les familles sont unies.

J'ai déjà fait voir l'influence de la propriété sur les divorces, les séparations de corps, la prostitution et le concubinage ; ici je veux montrer que seule la propriété donne toute sa valeur à la famille, elle permet aux membres de cette famille de se rendre compte de la solidarité qui les unit. La propriété attache au sol ceux qui l'exploitent, elle passe de génération en génération, et fait la force de la France. « L'expérience a montré, dit M. Thaller, que les familles les plus unies sont celles où l'un des fils a continué l'exploitation paternelle. C'est dans ces familles là qu'on s'entraîne. Pour alimenter l'esprit de famille, il faut un symbole qui parle à l'imagination des hommes. Ce symbole ne peut-être que la maison bravant la mort de celui qui l'administre, la maison ferme et stable, malgré les individus qui passent. Cette maison, c'est le centre d'attache, ce doit être un point d'appui pour tous ceux qui relèvent d'elle. »

M. Paul Bourget nous a montré, d'autre part, d'une façon lumineuse le triste sort qui attend les déracinés, les déclassés.

10° Plus il y a de propriétaires, moins les charges de l'État sont élevées.

Le paysan ne songe pas, comme l'ouvrier des villes, à réclamer de l'État des secours et des faveurs. Les hospices et les hôpitaux ne sont pas pour lui ; c'est

près du berceau d'un petit enfant, comme l'a dit si justement l'abbé Lemire, qu'il espère que ses yeux se fermeront. « Sa vie est difficile et rude, dit M. Clémentel, mais il a contre le sort hostile une arme qui ne lui échappe pas, c'est son labeur obstiné, son labeur qu'il dirige à son gré et qui parvient parfois à fixer la fortune ; il a dans la main un levier souverain, celui qui prend son point d'appui sur sa terre qu'il aime d'amour, sur sa propriété individuelle. »

Le paysan, suivant la forte expression de Zola, fornique avec la terre. Il lui fait produire tout ce que ses connaissances et ses faibles moyens lui permettent.

On voit donc l'intérêt énorme qu'a la société à favoriser le développement des petites propriétés. Le budget si lourd des retraites ouvrières, des hospices, hôpitaux, assistance aux vieillards et infirmes, assistance médicale, bureaux de bienfaisance, se trouverait singulièrement dégrevé si le nombre des propriétaires augmentait du double.

Ne me plaçant pas au point de vue économique, je ne montrerai pas tout ce que l'État gagnerait à l'augmentation de la production générale et aux nouveaux impôts qu'il pourrait percevoir ;

11° La propriété est la condition de la liberté et de la dignité humaines.

« La pauvreté, dit Henry George — à laquelle la civilisation avançant sont condamnées de grandes masses d'hommes — n'est pas la suppression des distractions et

des tentations que les sages ont cherchée et que les philosophes ont vantée. C'est un esclavage dégradant et aboutissant, qui abaisse la nature la plus élevée, détruit les sentiments les plus délicats et conduit l'homme par sa souffrance à agir comme ne le feraient pas des bêtes (1). »

Par contre, « l'homme qui s'épanouit, dit M^{me} Adolphe Brisson, ne fût-ce que dans 10 mètres carrés, n'est plus une vulgaire bête de somme ni le paria de la société, il est celui qui possède, il est le roi, il est celui qui amasse pour conquérir dix autres mètres de liberté, c'est à-dire un autre royaume » (2).

12° La propriété développe le sentiment du patriotisme.

Ainsi que le disait au Sénat M. le vicomte de Montfort, dans son discours sur le bien de famille : « Plus le sol de la France sera cultivé, même dans l'étroit espace d'un jardin ouvrier, et plus la France sera aimée, plus elle sera la *magna parens virum* du poète antique. »

Comment, en effet, celui qui ne possède pas aurait-il au cœur l'amour de la patrie ; rien ne le rattache à son pays, il n'a aucun intérêt à le défendre, et il lui importe peu que l'étranger foule aux pieds le sol national. Les anciens avaient vu cela, il y a longtemps, et Denys d'Halicarnasse nous raconte que Sylvius Tullius donna sept *jugera* à tous ceux qui n'en possédaient pas, afin,

1. Henry George, *Progrès et pauvreté*, édition Lemonnier, p. 339.

2. Ligue du coin de terre et du foyer, mai-juin 1912.

dit-il, dans un discours qu'il leur fit, que les plébéiens, ne cultivant plus la terre d'autrui, fussent plus courageux à défendre la patrie.

Il suffit de regarder à notre époque tous ceux qui attaquent le sentiment de la patrie, pour s'apercevoir bien vite que ce sont presque toujours ceux qui n'ont aucun intérêt à sauvegarder.

13° Un grand nombre de propriétés est une nécessité vitale pour les peuples.

Pline nous dit déjà que les grands domaines ruinèrent l'Italie : *Latifundia perdidere Italiam jamvero et provincias*.

« Les grandes propriétés, déclare Henry George (1), ruinèrent la Grèce, comme plus tard les grandes propriétés ruinèrent l'Italie, et comme le sol, en dépit des avertissements de grands législateurs et de grands hommes d'État, passa finalement entre les mains d'un petit nombre, la population diminua, l'art déclina, l'intelligence fut énermée et la race, dans laquelle l'humanité avait atteint son plus splendide développement, s'avilit et se déshonora de plus en plus. »

14° Enfin, un grand nombre de propriétaires est une condition nécessaire au bon fonctionnement des gouvernements, dans les pays à régime démocratique.

« Donner le suffrage à des vagabonds, à des pauvres, à des hommes pour qui la chance du travail est une grâce, à des hommes qui doivent mendier, voler ou

1. *Progrès et pauvreté*, p. 354.

mourir de faim, c'est appeler la destruction. Mettre le pouvoir politique entre les mains d'hommes aigris et dégradés par la pauvreté, c'est attacher des tisons allumés à des renards, et les lâcher au milieu des récoltes, c'est aveugler Samson et enlacer ses bras aux piliers de la vie nationale (1). »

« Quand la disparité des conditions augmente, dit Henry George, il devient facile grâce au suffrage universel de s'emparer du pouvoir, car le pouvoir se trouve davantage entre les mains de ceux qui ne se sentent pas directement intéressés à la direction du gouvernement, qui, torturés par le besoin et abrutis par la pauvreté, sont prêts à vendre leurs votes au plus offrant ou à suivre le démagogue qui crie le plus fort, ou qui, aigris par l'oppression, regardent un gouvernement tyrannique et dissolu avec la satisfaction que pouvaient ressentir les prolétaires et les esclaves de Rome, quand ils voyaient un Caligula ou un Néron décimer les riches patriciens. Étant donnée une communauté ayant des institutions républicaines, dans laquelle une classe est trop riche, pour être dépouillée de son luxe de quelque manière que soient administrées les affaires publiques, et une autre est si pauvre que quelques dollars, un jour d'élection, ont plus d'influence que toutes les considérations abstraites, et dans laquelle le petit nombre vit dans la richesse et le grand nombre dans le mécon-

1. Henry George, *Progrès et pauvreté*, p. 505.

tentement d'un état de choses auquel il ne connaît pas de remèdes, le pouvoir doit tomber dans les mains des agioteurs qui l'achètent et le vendent comme les préteurs vendaient la pourpre romaine, ou dans les mains des démagogues qui le manieront un certain temps avant d'être remplacés par des pires démagogues (1). »

Qu'importent donc quelques misérables objections d'ordre juridique ou économique, si la petite propriété exerce une telle influence sur le nombre des crimes et des suicides, sur les divorces, les mariages et les naissances d'enfants illégitimes, si elle consolide la famille, abaisse la mortalité, accroît la natalité, si enfin elle est indispensable au bon fonctionnement des gouvernements, à la sécurité et à la vie du pays lui-même. Tous ces magnifiques avantages que je viens d'énumérer, en ne citant que les faits dérivant des statistiques ou les paroles de gens plus autorisés que moi, constituent un plaidoyer incomparable pour la petite propriété.

Suivant le vers, si vrai, de M. Charles de Pomairols :

C'est un très grand honneur de posséder un champ

tous les peuples, poussés par un besoin vital, quoique souvent inconscient, ont cherché à accroître le nombre des petits propriétaires. Moïse, au chapitre XXV du Lévitique, institue la loi du jubilé par laquelle les terres

1. Henry George, *Progrès et pauvreté*, p. 504.

et les maisons reviennent tous les cinquante ans à leurs premiers maîtres. Mesure très sage destinée à empêcher l'accaparement chez un peuple trop enclin, de sa nature, à l'avarice. Moïse, quelques milliers d'années avant nous, déclare insaisissables les objets indispensables à la vie.

« Tu ne prendras en gage ni la meule, ni le moulin, car celui qui les engage, engage sa propre vie. » (Deutéronome, XXIV, 6.)

Les Germains partageaient périodiquement leurs terres; à Rome les rois donnèrent à chaque citoyen une part du territoire commun et sous la République les Gracches réclamaient pour la plèbe les domaines de l'État. De nos jours, les États-Unis, l'Allemagne, l'Italie, l'Égypte, la Roumanie, la Hongrie, l'Inde et bien d'autres pays ont un crédit agricole organisé et des lois sur le bien de famille.

Une pareille unanimité chez tous les peuples et dans tous les temps est significative.

Il ne faudrait pas croire toutefois que la propriété soit une panacée universelle, un remède à tous les maux. La famille, la religion sont aussi deux facteurs sociaux très importants, plus importants encore que la propriété; et voilà que l'État, par une incompréhensible aberration, entame une lutte à mort avec eux; il cherche à abattre la famille, il poursuit d'une haine implacable la religion. Que l'on prenne garde, le moment où l'on veut reculer est souvent celui où il n'est pos-

sible que d'avancer encore plus. En ruinant les bases fondamentales de la société, l'État se détruit lui-même et court à la chute la plus épouvantable.

Il n'est que temps de s'arrêter sur la pente fatale et de revenir à des principes solidement scientifiques. La famille, la religion, la propriété ont fait leurs preuves : partout où elles florissaient les peuples étaient prospères et heureux ; mais, du jour où elles ont décliné, les civilisations les plus raffinées n'ont pas tardé à choir.

La Grèce, Rome et Byzance éblouissaient le monde de leur gloire et de leur splendeur. Elles semblaient inébranlables. Les arts y étaient honorés, les sciences développées, la politesse exquise. Qu'étaient les autres peuples auprès d'elles ? Il a suffi pourtant de quelques barbares pour abattre le colosse aux pieds d'argile.

Notre civilisation, sous des dehors brillants, cache bien des tares : l'alcoolisme, la tuberculose, l'augmentation incessante de la criminalité, le nombre excessif des fonctionnaires, la diminution de la natalité, le développement des doctrines révolutionnaires, pour ne citer que les principales, sont autant de plaies par lesquelles s'écoule le sang de la France.

Que nos gouvernants entendent le cri d'alarme jeté par Henry George au monde civilisé ; qu'ils voient les hordes de barbares assemblées dans les villes, prêtes à détruire les travaux de vingt siècles, les torches à la main ! Le savoir humain peut disparaître presque en

entier car « les hommes cesseront de lire et les livres serviront à allumer les feux et à faire des cartouches. (1) »

1. Henry George, *Progrès et pauvreté*, p. 511.

Le Président de la thèse,
R. PIÉDELIÈVRE

Vu : le Doyen,
LARNAUDE

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
F. LIARD

ANNEXES

TABLEAU I

*Amortissement de 1.000 francs en 25 ans à 3 0/0.
Capitaux décroissants à assurer*

Années	DURÉE DU PRÊT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	930	946	957	963	967	973
3	857	891	913	924	934	944
4	782	834	868	885	899	915
5	705	775	821	844	863	885
6	626	715	773	802	826	854
7	544	652	724	759	788	823
8	460	588	673	715	749	790
9	373	522	620	669	709	756
10	285	454	566	612	667	721
11	192	384	510	573	625	686
12	98	311	453	523	581	649
13		237	394	472	535	611
14		160	333	419	489	572
15		81	276	364	440	531
16			206	308	391	490
17			139	250	340	447
18			71	190	287	403
19				129	233	358
20				65	177	311
21					120	263
22					61	213
23						162
24						110
25						56

TABLEAU II

*Amortissement de 1.000 francs en 25 ans.
Capitaux décroissants à assurer*

Années	DURÉE DU PRÊT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	933	950	961	966	971	976
3	864	898	920	931	940	951
4	792	844	878	895	909	925
5	717	788	834	857	876	898
6	640	730	789	818	842	841
7	559	669	741	777	806	810
8	474	606	692	735	769	779
9	387	540	641	691	731	746
10	296	471	587	645	691	712
11	201	400	532	597	649	676
12	102	326	474	547	606	639
13		250	414	495	561	661
14		170	352	442	515	561
15		86	287	386	466	519
16			219	328	415	476
17			149	267	363	431
18			76	204	308	384
19				139	251	335
20				71	192	285
21					131	232
22					67	178
23						121
24						62

*Assurances à primes annuelles constantes
payables seulement durant une partie du contrat*

TABLEAU I

Age de l'assuré	DURÉE DU CONTRAT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
25 ans.....	11,65	8	11,30	11	11,25	14
35 ans.....	13,50	7	12,35	11	12,35	15
45 ans.....	14	11	15,90	14		

*Assurances à primes annuelles constantes
payables seulement durant une partie du contrat*

TABLEAU II

Age de l'assuré	DURÉE DU CONTRAT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
25 ans.....	11,90	8	11,60	11	11	15
35 ans.....	13,75	7	12,65	11	12,75	15
45 ans.....	14,30	11	16,35	14		

Primes annuelles variables

Age de l'assuré	Prime	Age de l'assuré	Prime
21 ans.....	10,57	44 ans.....	11,86
22 ans.....	10,68	45 ans.....	12,85
23 ans.....	10,79	46 ans.....	13,88
24 ans.....	10,90	47 ans.....	14,94
25 ans.....	11,01	48 ans.....	16,05
26 ans.....	11,13	49 ans.....	17,20
27 ans.....	11,25	50 ans.....	19,32
28 ans.....	11,37	51 ans.....	20,62
29 ans.....	11,49	52 ans.....	21,03
30 ans.....	11,62	53 ans.....	22,43
31 ans.....	11,75	54 ans.....	23,91

Age de l'assuré	Prime	Age de l'assuré	Prime
32 ans.....	11,88	55 ans.....	24,46
33 ans.....	12,01	56 ans.....	25,15
34 ans.....	12,15	57 ans.....	26,08
35 ans.....	12,29	58 ans.....	27,81
36 ans.....	11,66	59 ans.....	28,56
37 ans.....	11,00	60 ans.....	29,35
38 ans.....	11,12	61 ans.....	30,19
39 ans.....	11,23	62 ans.....	32,27
40 ans.....	11,35	63 ans.....	34,51
41 ans.....	11,48	64 ans.....	35,67
42 ans.....	11,60	65 ans.....	38,23
43 ans.....	11,73		

Tous ces tarifs sont empruntés aux documents publiés par la Société Française des habitations à bon marché. Le tableau 1 indique les sommes qui restent dues lorsque l'amortissement a lieu à 3 0/0, le tableau 2 les indique quand l'amortissement est à 4 0/0. Pour connaître le montant des primes annuelles variables, il suffit de regarder ce qui est dû à la société et de voir quel est le tarif de la prime pour cette somme eu égard à l'âge de l'assuré. Pour les primes uniques il faut connaître, et l'âge de l'assuré, et la durée du prêt, et le taux de l'intérêt. Cest tarifs, qui sont fort incomplets, permettent cependant de se rendre compte approximativement du montant de l'assurance.

Assurance avec prime unique selon le tableau I (1.000 francs).

Age de l'assuré	DURÉE DU CONTRAT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
25 ans.....	67,65	81,45	94,36	102,60	110,70	122,95
30 ans.....	69,50	83,15	96,50	105,55	114,95	129,60
35 ans.....	68,55	83,85	100,20	111,65	123,45	141,65
40 ans.....	75	95,30	116,50	131,01	145,70	167,90
45 ans.....	98,35	124,35	150,55	168,15		

Assurance avec prime unique selon le tableau II (1000 francs).

Age de l'assuré	DURÉE DU CONTRAT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
25 ans.....	68,70	82,95	96,45	105,05	113,55	126,35
30 ans.....	70,55	84,65	98,55	108,10	117,95	133,45
35 ans.....	69,60	85,45	102,55	114,60	127,05	146,35
40 ans.....	76,25	97,35	119,55	134,80	150,25	173,75
45 ans.....	100,05	127,05	154,40	172,85		

Assurance avec prime unique incorporée au prêt. Tableau I

Age de l'assuré	DURÉE DU CONTRAT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
25 ans.....	72,55	88,65	104,20	114,35	124,50	140,05
30 ans.....	74,70	90,70	106,80	118	129,90	148,90
35 ans.....	73,60	91,50	111,35	125,70	140,85	165,05
40 ans.....	81,10	105,35	131,85	150,80	170,55	201,80
45 ans.....	169,10	142	177,25	202,15		

Assurance avec prime unique incorporée au prêt. Tableau II

Age de l'assuré	DURÉE DU CONTRAT					
	12 ans	15 ans	18 ans	20 ans	22 ans	25 ans
25 ans.....	73,75	90,45	106,75	117,40	128,10	144,60
30 ans.....	75,90	92,50	109,30	121,20	133,70	154
35 ans.....	74,80	93,45	114,25	129,45	145,55	171,45
40 ans.....	82,55	107,85	135,80	155,80	176,80	210,30
45 ans.....	111,15	145,55	182,60	208,95		

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
BIBLIOGRAPHIE.....	8
INTRODUCTION.....	13
LOIS ET DÉCRETS.....	18
CIRCULAIRES ET INSTRUCTIONS.....	22
ARRÊTÉS, NOTES, LETTRES, RÉPONSES.....	26
PROJETS ET PROPOSITIONS DE LOIS.....	27

PREMIÈRE SECTION

LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ DANS LE CODE CIVIL

- I. — Caractères de la propriété dans le Code civil, 29
- II. — Inconvénients pour les petites propriétés.... 33

SECTION II

MESURES PRISES POUR L'ACQUISITION DE PETITES PROPRIÉTÉS

GÉNÉRALITÉS.....	45
CHAPITRE PREMIER. — Sociétés d'habitations à bon marché.	47
II. — Caisses d'épargne	65
III. — Sociétés de crédit immobilier	75
IV. — Caisses de crédit agricole.....	84
V. — Fonctionnement de ces diverses sociétés.	89
VI. — Réformes à apporter. Propositions de lois	113

SECTION III

MESURES POUR FAVORISER L'AMÉLIORATION DES PETITES PROPRIÉTÉS

GÉNÉRALITÉS.....	115
CHAPITRE PREMIER. — Le Crédit à court terme.....	118
II. — Le Crédit collectif à long terme.....	120
III. — Le Crédit individuel à long terme.....	123
IV. — Le Fonctionnement des caisses de crédit.....	126
V. — Les Warrants agricoles.....	139
VI. — Propositions de lois et projets de réformes.....	146

SECTION IV

MESURES DE CONSERVATION

GÉNÉRALITÉS.....	153
CHAPITRE PREMIER. — Le Bien de famille.....	155
II. — Les Habitations à bon marché.....	218
III. — Les Petites propriétés de la loi de 1908.....	244
IV. — Concordance entre les lois de 1906, 1908 et 1909.....	248
V. — Avantages fiscaux.....	251
VI. — Assurance sur la vie et novation.....	263
VII. — Propositions de lois et projets de réformes.....	271

SECTION V

CONCLUSIONS.....	278
ANNEXES.....	297

